

**PELAKSANAAN JANJI SEWA
DALAM AKTA HAK TANGGUNGAN
DI PALEMBANG**



**TESIS
DALAM RANGKA MEMENUHI PERSYARATAN
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :

**DHIEN ARINI,SH
B4B001109**

Pembimbing :

**Hj. ENDANG SRI SANTI,SH.MH
NIP. 130 929 452**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**PELAKSANAAN JANJI SEWA DALAM
AKTA HAK TANGGUNGAN
DIPALEMBANG**

Oleh :

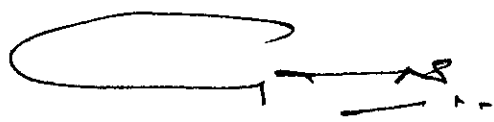
**DHIEN ARINI,SH
B4B001109**

TELAH DIUJI DAN DIPERTAHANKAN DIHADAPAN PENGUJI
PADA TANGGAL : 10 Oktober 2003
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI SYARAT UNTUK DITERIMA

**Telah Disetujui Oleh
Pembimbing**


Hi. Endang Srisanti SH.MH
NIP. 130 929 452

**Mengetahui
Ketua Program
Magister Kenotariatan**


PROF. IGN SUGANGGA.SH
NIP. 130 359 063

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft.	2394/t/MNF/21
Tgl.	8/3/04

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan. Sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Oktober 2003

Yang menyatakan



(DHIEN ARINI,SH)

ABSTRAKSI

PELAKSANAAN JANJI SEWA DALAM AKTA HAK TANGGUNGAN DI PALEMBANG

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut sebagai jaminan pelunasan yang diperjanjikan. Janji tersebut wajib dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Pemberian hak tanggungan dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no.3 tahun 1996. akibat hukumnya apabila debitur hanya melanggar janji sewa dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur.

Apabila debitur hanya melanggar janji sewa yang terdapat dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur akibat hukumnya adalah : Kalau setelah pelanggaran janji sewa itu debitur masih tetap memenuhi kewajiban-kewajiban dengan baik terhadap kreditur maka kreditur tentunya belum melihat adanya keperluan untuk mempermasalahkan pelanggaran itu. karena setiap pemasukan uang kedalam kantung pemberi jaminan yang umumnya adalah debitur dapat diharapkan akan lebih memperlancar usaha pengembalian hutangnya, sedangkan pelanggaran itu sendiri nanti pada waktunya kalau ia mempunyai kepentingan dapat saja dengan sikap seakan-akan ia baru tahu ada pelanggaran itu dituntut pembatalannya dan perjanjian sewa menyewanya batal demi hukum.

akibat hukumnya apabila tanah yang dijadikan jaminan yang akan dieksekusi ternyata telah disewakan pada pihak ketiga. Dalam prakteknya pembeli tanah dimaksud berhak menegur siapapun yang mengganggu kenyamanannya karena sewa menyewa tanah tersebut hanya melibatkan penyewa dengan debitur pemilik tanah, sedangkan undang-undang melindungi pembeli tanah dari hasil eksekusi hak tanggungan

Dengan demikian kreditur disamping harus memperjanjikan janji sewa juga harus menyatakan menggunakan haknya atas dasar janji sewa agar hak penyewa yang secara bertentangan dengan janji sewa telah menutup perjanjian sewa menyewanya dengan pemilik. dengan begitu pemegang hak tanggungan menjual persil jaminan dalam keadaan seperti yuridis seharusnya barang itu berada yaitu tanpa beban apa-apa antara lain tanpa adanya penyewa.

ABSTRACT

Implementation of Rented Agreement in Certificate OF Guarantee Right at Palembang

Distribution of guarantee right level previously, start with agreement about giving guarantee right as guarantor of settled credits, which have been agreed. That agreement taken as a guarantor of settled credit, which have been agreed. That agreement must be found inside and constitute of un-separable part from obligation agreement or other agreement. Distribution of guarantee right carry out at PPAT office with the making of APHT by official have the power to be competent to, which it form and content already settled with Rule of Ministry of Agrarian Affair/Head of BPN number 3 1996. Consequence of law, if debtor only break rented agreement in certificate of guarantee right but however still pay they debt to creditor.

If debtor only break rented agreement, which is in certificate of guarantee right but however they still pay debt to creditor, consequence of law is: If after breaking rented agreement debtor still carry out their duty goodly to creditor, so creditor certainly haven't seen need to take that action as problem. Because of every income to guarantor pockets, which generally is debtor, wished will be more fasten effort of debt returning, while those violation at the time if they have importance they can act as for they only know that violation sued cancellation and those rented agreement cancel by law. Consequence of law, if the land used as guarantor, which is going to execute in fact already rented to third side. Practically the mentioned buyer have rights to admonish everyone that annoyed his comfort ness because the land rent case only involve the lessee and land owner debtor, while the law protect the land buyer from execution result of guarantee right.

Thus, besides they have to settled rent agreement, they must declare to used his rights based on the rent agreement too, so that tenant rights that incompatible with rent agreement has covered the rented agreement with land owner, so that guarantee right holder sell the guarantee bulge in condition of how should the object juridical i.e. without any responsibility such as without tenant.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Bismil-laahir-rahmaanir-rahiim

*"Fatabas-sama dhaahikam min qaaulihaa wa qaala rab-bi auzi'nii
an asyakura ni'matakal lati an'amta 'alay-ya wa' alaa waaliday-ya
ma an a'mala shaalihan tardhaahu wa adhikilnii birahmatika
fii'ibaadikash shaalihiin*

Artinya

*Sulaiman tersenyum senang mendengar perkataan semut itu, seraya mendoa :
" Wahai Tuhanku ! Berilah aku ilham untuk tetap mensyukuri nikmat-Mu yang
telah Engkau anugerahkan kepadaku dan kepada orang tuaku, supaya aku
dapat menyumbangkan karya yang Engkau restui serta masukkanlah aku
dengan rahmat-Mu ke dalam golongan hamba-hamba-Mu yang saleh"*

AN-Naml (19:19)

TESIS INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

PAPA DAN MAMA TERCINTA

MY BELOVED BROTHER

GURU-GURUKU

MY DEAR PETTER ANDERSON

SAHABAT-SAHABATKU DAN ALMAMATER

MAGISTER NOTARIAT UNDIP ANGKATAN 2001

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis memanjatkan puji dan syukur kepada ALLAH SWT yang telah memberikan Rahmat, Karunia serta Bimbingan-Nya, sehingga penulis telah diberikan kesempatan, kekuatan dan ilmu untuk menyelesaikan Tesis dengan judul **“Pelaksanaan Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Di Palembang”**.

Penulis menyadari bahwa dengan terselesaikannya Tesis ini, terbuka kesempatan untuk menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada mereka, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu sampai selesainya penyusunan Tesis ini. Maka bersama ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. IGN Sugangga sebagai Ketua program Magister Notariat UNDIP Semarang.
2. Bapak R. Soeharto. SH. MHum sebagai Sekertaris Program Magister Notariat UNDIP dan sekaligus yang telah banyak memberikan support sehingga terselesaikannya tesis ini, Semoga Allah membalas kebaikan Bapak AMIN.
3. Ibu Hj. Endang Sri Santi. SH. MH selaku pembimbing, terimakasih atas kesabaran dan bimbingannya
4. Ibu Ani Purwati, SH. MHum, Terimakasih untuk semua bantuannya
5. Bapak Badjongga DP, Pemimpin KPG PT. BNI (persero) Kanwil 03 Cabang Palembang
6. Bapak Aprijanto Budi Laksono Yuris PT. BNI (Persero) Tbk Kanwil 03 cabang Palembang.
7. Bapak Bambang HRD Bank Mandiri cabang Palembang.
8. Bapak Hakim dan Panitra Pengadilan Negeri Palembang terimakasih atas semua keramahannya dan saran-sarannya.
9. Kepada Bapak dan Ibu Notaris dan PPAT Ahmad Syarifudin, SH, Leni SH, Bapak Thamrin Azwari. SH, Bapak Taufiqurrachman SH terimakasih atas semua bantuannya
10. Bapak Pariaman Sitorus Kasubsi Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Palembang

11. Papa and Mama tersayang terimakasih atas doa dan kasih sayangnya yang tiada henti dan abangku thx untuk semuanya
12. Nenek,Om Way,Om Mus Papi,Mami,Om Is,Tante Dina,Tante Diana,Tante Nong, Tante Nin,dan sepupu-sepupuku tercinta terutama Sarah dan Ranti thx untuk cintanya
13. Buat ALM. Doddy,Tesis ini ri persembahkan buat kamu
14. Special for my honey Petter Anderson in Sweden,Mauzy ich liebe dich immer n ur love gave a courage n a strength that I need,it means to me.thx
15. For Andra,Eddy,Romi,Dadang thx for the advice n u right we can make it if we try.
16. For my best friend Lili,thx 4evrything, Buat Dewi,Mbak Ade,Liza,Farha,Lia,Mba' Indah,Mba' Titin,Nuke n also Sonya,am gonna be miss u guys.
17. For my beloved friend Ummi thx untuk semuanya ur de best,buat Debby dan teman-temanku dipalembang thx untuk doa dan perhatiannya
18. Buat Ibu dan Bapak Kost serta adik kost diSingosari II No3
19. Buat adik-adik kost di jalan singosari Timur II no.40 Dina (jero),Candra (sinchan), Indah (PutriTidur), Sari(Bidadari Gendut),Riri(Hulk),Made(louhan),candri(upik abu), Ika (anak mami),Ina (pendekar)n the last aya (preman) makasih untuk cinta,perhatian dan pengertianya,tetep kompak ok
20. Buat rekan-rekan Magister Notariat Undip terutama kelas B yang tidak bisa disebutkan satu persatu,makasih untuk pertemanan yang indah.

Penulis menyadari bahwa dalam Tesis ini masih terdapat kekurangan,oleh karena itu penulis dengan lapang hati mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Sebagai akhir kata penulis hanya bisa berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.Semoga Tuhan YME selalu memberkati niat baik kita.

Semarang, Oktober 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN.....	i
ABSTRAKSI.....	ii
ABSTRAC.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kontribusi Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Hak Tanggungan.....	11
B. Obyek Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan	14
C. Proses Terjadinya Hak Tanggungan.....	16
D. Teori Yang Terdapat Dalam Janji Sewa.....	18
E. Janji-Janji Yang Terdapat dalam APHT	21
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	26
B. Spesifikasi Penelitian.....	26
C. Populasi Dan Penentuan Sample.....	27
D. Tehnik Pengumpulan Data.....	27
E. Analisa Data.....	28

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukumnya Apabila Debitur Hanya Melanggar Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Namun Tetap Membayar Hutangnya Pada Kreditur	
1. Hasil Penelitian.....	29
2. Pembahasan.....	41
B. Akibat Hukumnya Apabila Tanah Yang Dijadikan Jaminan Yang Akan Dieksekusi Telah Disewakan Pada Pihak Ketiga	
1. Hasil Penelitian.....	52
2. Pembahasan.....	78

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87

RINGKASAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam era pembangunan dewasa ini, kegiatan ekonomi dinegara kita semakin meningkat, sehingga diperlukan modal dalam jumlah besar yang umumnya tidak dipenuhi sendiri oleh pengusaha untuk memajukan perekonomian masyarakat Indonesia, maka pemerintah melakukan pembangunan ini. dikaitkan dengan tidak semua pengusaha mampu melaksanakan pembangunan ini atas biayanya sendiri maka pemerintah menyediakan fasilitas untuk menunjang pembangunan. Dapat kita lihat pemerintah menyediakan dalam bentuk perkreditan.¹

Salah satu lembaga yang mempunyai wewenang untuk memberikan suatu pinjaman uang atau kredit adalah Bank. Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tanggal 25 maret 1992 tentang perbankan (UU No.10/1998) yang diundangkan dalam lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 dalam Undang-undang lama maupun undang-undang Baru. Pengertian bank pada pokoknya sama, hanya bedanya dalam UU No. 10/1998 pengertian Bank terdapat pada pasal 1 butir 2 sedangkan UU No.7/1992 pada butir 1

¹ Newsletter Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis Nomor 42 september 2000, Hal 5

Adapun pengertian Bank dalam Pasal 1 butir 2 UU No.10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut :

“Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dan bank.”

Dari pengertian diatas terlihat usaha bank lebih terarah tidak semata-mata memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan, tetapi Undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat banyak ditingkatkan.

Pembinaan hukum perkreditan diIndonesia bila dikaitkan dengan perjanjian kredit bank, maka dapat dikatakan bahwa semua perjanjian kredit bank didasarkan pada Undang-undang No. 10/98.

Untuk mengetahui pengertian dari kredit dapat dijumpai dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang No.10/1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan yang menyatakan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan(dibayar) lunas.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan dan prospek usaha dari debitur, yang dapat digunakan sebagai pelunasan hutang bila debitur wanprestasi.

Debitur yang datang ke bank untuk memperoleh kredit, tentu bank tidak langsung memberikan kreditnya begitu saja. Bank memerlukan informasi tentang data-data yang dimiliki calon penerima kredit (debitur), bidang usahanya, jumlah permohonan kredit, tujuan kredit, barang jaminan yang dapat diagunkan dan lain-lain.

Salah satu bentuk jaminan yang populer adalah agunan dalam dunia perbankan nasional adalah hak atas tanah. Sebab selain memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi, terdapat kecenderungan bahwa harga tanah setiap tahunnya meningkat.

Selanjutnya dapat diketahui bahwa perlindungan yang diberikan kepada kreditur tidak cukup sehubungan dengan itu timbullah kebutuhan bagi kreditur untuk memperoleh perlindungan yang lebih baik yang dapat mengatasi kelemahan tersebut. Untuk itu hukum menciptakan lembaga-lembaga jaminan yang istimewa. Penulis hanya membatasi pada jaminan hak tanggungan.

Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, sebagai berikut (Pasal 1 ayat 1 UUHT):²

² Sutan Remy Sjahdeini **Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan**, (Jakarta, Alumni Bandung Juni 1996), Hal 7

“Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang no.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,untuk pelunasan utang tertentu,yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu,yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut sebagai jaminan pelunasan yang diperjanjikan. Janji tersebut wajib dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Pemberian hak tanggungan dilakukan dikantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no.3 tahun 1996.

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji³:

1. Janji-janji fakultatif

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak. Sebagai yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-undang no 4/96. berbeda dengan apa yang disebut dalam ayat 1 yang merupakan muatan wajib apa yang disebut dalam ayat 2 berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi maupun ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT.dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai sifat mengikat bagi pihak ketiga.

³ Budi Harsono **Hukum Agraria Indonesia** (Jakarta,Djambatan, 1999), Hal 425

2. Janji wajib dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT

Biarpun umumnya bersifat fakultatif tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam ayat 2 huruf e : bahwa pemegang HT yang pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek HT apabila debitor cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6. Pasal tersebut memberi hak kepada pemegang HT pertama, apabila debitor cidera janji untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Janji tersebut diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang HT yang bersangkutan yang ditetapkan dalam Pasal 6.

3. Janji yang dilarang

Ada janji yang dilarang untuk diadakan yaitu yang disebut dalam Pasal 12. dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditor memiliki obyek HT. Apabila debitor cidera janji. Bahwa larangan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi HT, walaupun diadakan janji tersebut batal demi hukum

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kepentingan yang besar sekali atas tetap tingginya nilai objek hak tanggungan, terutama pada waktu ia akan mengeksekusi objek hak Tanggungan. Semakin besar hasil penjualan objek hak tanggungan, semakin besar hasil penjualan objek Hak Tanggungan, semakin besar kemungkinan hak tagihannya terlunasi dari hasil penjualan itu. Dan

karenanya kepada kreditur calon pemegang hak tanggungan diberikan kesempatan untuk memperjanjikan janji-janji tertentu yang maksudnya adalah untuk menghindarkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan kerugian akan turunnya nilai objek hak tanggungan.

Oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftar pada kantor pertanahan, maka dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hak tanggungan didaftar pada kantor pertanahan, maka dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hak tanggungan itu juga mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat 2 UUHT, janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 ayat 2 UUHT sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Jenis-jenis janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT tersebut tidaklah bersifat limitatif. Artinya dapat diperjanjikan janji-janji lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud selain daripada janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT tersebut. Alasannya oleh karena adanya kata-kata “antara lain” didalam kalimat pendahuluan dari rumusan Pasal 11 ayat 2 UUHT tersebut.

Kata-kata “antara lain” dalam rumusan Pasal tersebut mempunyai pengertian “tidak terbatas kepada janji-janji yang disebutkan didalam Pasal itu”. Rumusan kata-kata yang dijumpai didalam dokumen-dokumen hukum adalah

“antara lain tetapi tidak terbatas kepada hal-hal dibawah ini”. Dalam pengertian seperti itulah kata-kata “antara lain” harus dipahami.

Pembatasannya adalah hanya ketentuan Pasal 12 UUHT yang menentukan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Karena sifat yang tidak limitatif dari janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT itu atau dengan kata lain boleh dicantumkan janji-janji lain selain dari jenis-jenis janji yang sudah disebutkan didalam Pasal 11 ayat 2 UUHT tersebut, maka dikhawatirkan dapat dicantumkan janji-janji yang hanya menguntungkan kreditur atau bisa juga merugikan kreditur. Hal ini dapat terjadi oleh karena debitur (terutama yang tergolong pengusaha lemah/kecil) dalam keadaan sangat membutuhkan hutang (kredit), sehingga karena itu debitur dalam keadaan tidak berdaya untuk menolak atau menyatakan keberatan terhadap permintaan kreditur akan janji-janji yang akan merugikan kreditur.

Adapun janji yang bersifat fakultatif tersebut dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 diantaranya adalah janji tentang sewa, pemegang hak tanggungan dapat meminta ditetapkan satu janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau mengubah jangka waktu sewa.

Janji ini pula dicantumkan supaya tidak merugikan kreditur dikemudian hari apabila debiturnya wanprestasi atau cidera janji apabila obyek jaminan diatas dilelang padahal tanahnya masih dalam keadaan tersewa. Hal inilah yang menjadi

persoalan apakah pembeli Lelang dapat menegur sipenyewa untuk mengosongkan tanah dan rumahnya (apakah ada rumah dan bangunan diatas tanah yang dijaminakan tersebut) oleh sebab itu penulis bermaksud menulis tesis ini dengan judul **“PELAKSANAAN JANJI SEWA DALAM AKTA HAK TANGGUNGAN DI PALEMBANG”**

B. Permasalahan

Bahwa pemegang hak tanggungan dapat meminta diperjanjikan kepada pemilik benda (yang dalam hal ini debiturnya atas hutangnya hak tanggungan),seharusnya mendapat izin dari pemegang hak tanggungan apabila yang bersangkutan menyewakan objek hak tanggungan.

Maka yang menjadi permasalahan penulis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukumnya apabila debitur hanya melanggar janji tentang sewa dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur?
2. Bagaimana akibat hukumnya apabila tanah yang dijadikan jaminan yang akan dieksekusi ternyata telah disewakan pada pihak ke 3?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukumnya apabila debitur hanya melanggar janji tentang sewa dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur

2. untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya apabila tanah yang dijadikan jaminan yang akan dieksekusi ternyata telah disewakan pada pihak ke 3.

D. Kontribusi Penelitian

1. Secara praktis

Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk penyusunan tesis yang berjudul Pelaksanaan janji tentang Sewa dalam akta hak tanggungan di Palembang Secara rinci faedah penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi pemegang kekuasaan legislative, mendapat masukan untuk pelaksanaan tentang janji sewa dalam akta hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat 2 UU No.4/96
- b. Bagi pemegang kekuasaan eksekutif, notaris, hakim pengacara, para pihak dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan HT, dan masyarakat luas yang berkepentingan mendapat masukan mengenai kondisi ideal tentang pelaksanaan dan pencantuman janji sewa dalam akta hak tanggungan di Palembang sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai pelaksanaan Pelaksanaan Janji Tentang Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Di Palembang, dan bermanfaat bagi masyarakat.

E. Sistematika Penulisan

Gambaran yang lebih jelas dalam Tesis ini dapat dilihat dalam setiap bab-babnya antara lain :

Bab I Pendahuluan

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kontribusi Penelitian
- E. Sistematika Penulisan

Bab II Tinjauan Pustaka

- A. Pengertian Hak Tanggungan
- B. Obyek Pemberian dan Pemegang Hak Tanggungan
- C. Proses Terjadinya Hak Tanggungan
- D. Teori Yang Terdapat Dalam Janji Sewa
- E. Janji-janji yang Terdapat dalam APHT

Bab III Metode Penelitian

- A. Metode Pendekatan
- B. Spesifikasi Penelitian
- C. Populasi dan Penentuan Sample
- D. Metode Pengumpulan Data
- E. Metode Analisa Data

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. Akibat Hukumnya Apabila Debitur Hanya Melanggar Janji Sewa dalam Akta Hak Tanggungan Namun Tetap Membayar Hutangnya Pada Kreditur
 - 1. Hasil Penelitian
 - 2. Pembahasan
- B. Akibat Hukumnya Apabila Tanah yang Dijadikan Jaminan yang akan Diesksekusi Talah disewakan pada Pihak Ketiga
 - 1. Hasil Penelitian

2. Pembahasan

Bab V Penutup

A. Kesimpulan

B. Saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan-bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Sedangkan pengertian mengenai hak tanggungan ini dapat dilihat pada UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 1 yang menyatakan bahwa :¹

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau hak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.”

Hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan. Pengertian ‘kedudukan’ yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain tidak dijumpai dalam penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai pada

¹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: Badan Penerbit, UNDIP, 1998), Hal 31

bagian lain yaitu pada penjelasan umum butir 4 dijelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, yaitu :

Bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan yang berlaku.

Dari penjelasan umum Pasal 4 UUHT ini dapat diketahui bahwa pemegang hak tanggungan ini hanya mempunyai hak preferensi terhadap kreditur-kreditur lainnya, tetapi harus mengalah dengan piutang-piutang negara dengan demikian negara lebih diutamakan daripada kreditur pemegang hak tanggungan.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droite de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelaksanaan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

B. Obyek, Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu :²

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang terdaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas.
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Sehubungan dengan apa yang disyaratkan diatas, ditetapkan obyek hak tanggungan dalam Pasal 4, yaitu :

1. Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Yang dimaksudkan adalah hak pakai yang diberikan oleh negara kepada orang

² Budi Harsono, *Opcit*, Hal. 408

perorangan atau badan-badan hukum dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. tidak termasuk obyek hak tanggungan, hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing yang diperuntukkannya tertentu dan biarpun didaftar menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara.

Selain obyek tersebut dalam Pasal 4 juga dimungkinkan hak atas tanah dibebani Hak Tanggungan berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Asal hal itu secara tegas dinyatakan didalam APHT.

Berdasarkan Pasal 8 UU No.4/96 pemberi hak tanggungan adalah :

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan pada ayat 1 harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UU no.4/96).

C. Proses Terjadinya Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :³

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang sebelumnya didahului dengan utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing, dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam memberikan Hak Tanggungan pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT selain kepada notaris ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor

³ Budi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah** (Jakarta, Djambatan, 2002), Hal. 177

pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa APHT beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebankan hak tanggungan yang dimaksudkan diatas ditetapkan batas waktunya hanya 1(satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

D. Teori Yang Terdapat Dalam Janji Sewa

Ada 2 teori yang membahas tentang janji sewa yaitu :⁴

1. Teori Mandaat

Berdasarkan teori mandat pemegang hak tanggungan melaksanakan eksekusi berdasarkan kuasa mutlak yang telah diberikan oleh pemberi hak tanggungan dalam akta hak tanggungan dan karenanya ia bertindak untuk dan atas nama pemberi hak tanggungan.

Dilain pihak penyewa menutup perjanjian sewa-menyewa dengan pemilik persil,yang adalah pemberi hak tanggungan,dengan konsekwensinya kalau dipenuhi syarat Pasal 1320 BW maka perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagai undang-undang jadi pemilik persil terikat kepada perjanjian sewa yang telah ia tutup.

Perlu diingat,bahwa persil jaminan hak tanggungan adalah sama dengan persil yang disewakan pemberi hak tanggungan kepada penyewa dan adalah sama dengan persil yang dieksekusi.

Kalau pemegang hak tanggungan sebagai kuasa dari pemberi hak tanggungan menuntut pembatalan perjanjian sewa yang ia tutup sendiri ini tidak dibenarkan. Karena dalam Lelang berdasarkan kuasa mutlak pada dasarnya pembeli mengoper hak-hak yang dipunyai oleh penjual yang dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan maka kalau penjual tidak punya hak untuk menuntut pengosongan maka pembelipun sebagai pengoper hak tidak bisa.

⁴ Majalah Triwulan Ikatan Notaris Indonesia, **Media Notariat Edisi Jan-Maret RUU-PT.Perubahan Total atau Cukup Amandemen?**, (2002),Hal 31

2. Hak Pembeli Berdasarkan Teori Pelaksanaan Hak Sendiri

Pada teori yang menafsirkan janji untuk menjual berdasarkan kekuasaan sendiri sebagai pelaksanaan hak kreditur sendiri, sehingga pembeli Lelang, mengoper hak-hak yang dipunyai oleh kreditur sebagai penjual.

Penjual, sebelum pelaksanaan Lelang, pada waktu menetapkan syarat-syarat Lelang berdasarkan janji yang biasa ditambahkan oleh para PPAT, dalam APHT harus menyebutkan bahwa Lelang akan dilaksanakan dengan penyerahan persil Lelang dalam keadaan kosong. Dengan berbuat seperti itu berarti bahwa kreditur menyatakan menggunakan/menuntut haknya berdasarkan janji sewa Pasal 11 sub b UU No.4/96. jadi pernyataan sebagai wujud bahwa ia menggunakan haknya seperti itu, sudah cukup kalau ia tuangkan dalam syarat-syarat penjualan Lelang. Dengan cara seperti itu sesudah lelangun hak kreditur masih tetap ada.

Konsekwensinya, pembeli sebagai orang yang mengoper hak-hak kreditur penjual juga mengoper hak seperti itu.

Jadi sekali lagi, kalau penjual lalai sebelum Lelang menuntut haknya berdasarkan Pasal 11 UUHT, maka setelah Lelang, ia tidak bisa menuntut pengosongan karena haknya melekat pada hak yang dipunyai olehnya dalam kedudukannya sebagai kreditur pemegang Hak tanggungan. Sesudah ia mengambil Pelunasan melalui Lelang maka perikatan pokoknya untuk mana diberikan jaminan hak tanggungan hapus, dengan konsekwensinya semua hak-haknya yang acceoir pada perikatan pokok yang hapus pula. Keadaanya menjadi lain kalau sebelum Lelang kreditur

pemegang hak tanggungan menyatakan akan menggunakan haknya Pasal 11 sub b UU No.4/96, maka sesudah lelangpun ia tetap berhak untuk menuntut pengosongan persil yang dieksekusi dalam syarat penjualan Lelang biasanya disebutkan bahwa persil Lelang akan diserahkan dalam keadaan kosong/tanpa penghuni. Karena pembeli mengoper hak-hak pemegang hak tanggungan sebagai penjual Lelang, maka pembeli mempunyai hak untuk menuntut.

E. Janji-Janji Yang Terdapat Dalam APHT

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas, menurut Pasal 11 ayat 1 didalam APHT wajib dicantumkan :⁵

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima HT;
2. Domisili pihak-pihak tersebut;
3. Denunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi HT bukan debitor;
4. Nilai tanggungan
5. Obyek HT

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagai yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 berbeda dengan apa yang

⁵ Sutan Remy Syahdeini, **Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan** (Jakarta, Alumni Bandung, Juni 1996), Hal 60

disebut dalam ayat 1, yang merupakan muatan wajib apa yang disebut dalam ayat 2 berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif yaitu :⁶

1. Janji Sewa
2. Janji Untuk Tidak Mengubah Bentuk dan tata Susunan Obyek Hak Tanggungan
3. Janji Pengelolaan
4. Janji Untuk Menyelamatkan
5. Janji Kewenangan Untuk Menjual
6. Janji Untuk Tidak Dibersihkan
7. Janji Untuk Tidak Mengalihkan Objek Hak Tanggungan
8. Janji Uang Ganti Rugi
9. Janji Asuransi
10. Janji Pengosongan
11. Janji Memegang Sertifikat Hak Atas Tanah

Dalam hal ini penulis hanya membatasi pada janji sewa sesuai dengan judul Pelaksanaan Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan, maka dari itu penulis hanya membahas tentang janji sewa.

Dalam Pasal 11 ayat 2a UUHT dikatakan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa

⁶ J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan** (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998), Hal 5

dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 11 ayat 2a tersebut diatas sekarang kita tahu bahwa berdasarkan pasal tersebut isi janji sewa adalah membatasi kewenangan pemberi Hak tanggungan untuk menyewakan dan/atau :

- menentukan jangka waktu sewa dan/atau
- mengubah jangka waktu sewa dan/atau
- menerima uang muka sewa

a. Menyewakan dan menentukan jangka waktu sewa

Bahwa janji-janji dalam APHT dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur dari kemungkinan kerugian sebagai akibat dari tindakan hukum pemilik jaminan atas obyek jaminan, maka dalam tindakan memperjanjikan larangan menyewakan sudah tersimpul bahwa menyewakan persil jaminan adalah tindakan yang merugikan atau paling bisa merugikan kepentingan kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Kerugian yang bisa ditimbulkan sebagai akibat dari tindakan menyewakan adalah kemungkinan turunnya nilai jual persil jaminan pada waktu eksekusi, karena sudah diperkirakan, bahwa minat untuk membeli persil yang sedang disewa tentunya kurang sekali, dibanding dengan persil yang dijual dalam keadaan kosong dari penghunian. Kalau pun ada peminatnya, dikhawatirkan bahwa tawaran harga akan jauh dibawah harga dalam keadaan kosong. Sudah tentu turunnya nilai jual persil jaminan, bisa merugikan kreditur pada waktu eksekusi. disamping keadaan disewakan, lamanya sewa bisa mempengaruhi turunnya nilai jual persil jaminan. Ini bisa

membawa masalah bagi kreditur. Janji sewa antara lain dimaksudkan untuk mengatasi masalah seperti itu. Untuk menghadapi kemungkinan kerugian sebagai akibat dari peristiwa seperti itu maka kepada kreditur dengan persetujuan pemberi jaminan diberi kesempatan untuk memperpanjang janji sewa.

b. Larangan Perubahan Jangka Waktu

Atas perjanjian sewa yang sudah ada/dibuat sebelum perjanjian penjaminan ditutup (dengan janji sewa didalamnya). Dan atas perjanjian sewa yang dengan persetujuan kreditur pemegang hak tanggungan diadakan dikemudian hari, kepada kreditur masih diberikan kesempatan untuk kalau perlu membatasi kewenangan pemilik persil (pemberi hak tanggungan), dengan larangan untuk mengubah jangka sewa (Pasal 11 sub 2a UUHT). Disini perjanjian sewa yang ada sekalipun isi/bunyinya bertentangan dengan klausula janji sewa, tidak melanggar janji sewa, karena perjanjian sewa sudah ada, sebelum janji sewa yang diperjanjikan mengikat pemilik atau memang diizinkan untuk disimpangi oleh kreditur. Dalam hal demikian, yang perlu dicegah adalah mengubah yang sudah ada atau diizinkan menjadi merugikan atau lebih merugikan kreditur. Maksud pembatasan ini juga sama dengan yang disebut diatas.

Mengenai janji yang berisi larangan untuk menerima uang muka, tujuannya adalah juga sama dengan larangan untuk menyewakan dan mengubah jangka waktu sewa karena menerima uang sewa dimuka (uang muka sewa) adalah sama dengan secara diam-diam menyepakati untuk menutup perjanjian sewa atau memperpanjang waktu sewa.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat juga diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang akan diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sample yang diteliti.

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran. Karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimanaseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa serta memahami

permasalahan yang dihadapi. Didalam mengadakan penelitian penulis mengadakan penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan¹

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam Pelaksanaan Janji Tentang Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Di Palembang

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan janji sewa yang dimuat dalam akta hak tanggungan.

Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek pelaksanaan janji sewa yang dimuat dalam akta hak tanggungan di Palembang dari segi teori dan praktek.

C. Populasi dan Penentuan Sample

Populasi dalam penelitian ini adalah orang dan unit yang terkait dengan tesis ini yaitu : Bank, BPN, Pengadilan Negeri dan PPAT.

¹ Soerjono Soekanto dan Mamuji *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta. Rajawali Press, 1985), Hal 1



Dalam tesis ini yang diambil sampelnya, tehnik pengambilan dilakukan dengan cara metode non random purposive sampling yaitu cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.

Adapun sample penelitian ini adalah :

1. Bank Mandiri cabang Palembang
2. BNI cabang Palembang
3. BPN Palembang
4. 3 Orang Notaris dan PPAT di Palembang
5. Hakim Pengadilan Negeri Palembang

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder :

1. Data Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interview/wawancara

2. Data sekunder

Data yang diperoleh melalui arsip-arsip, pustaka-pustaka, data-data resmi pada instansi pemerintah, Undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti yang dilakukan dengan wawancara.²

² Ronny Hannitijo Soemitro, *Loc cit*, Hal. 44

E. Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Tujuan analisa ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan janji sewa dalam akta hak tanggungan sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukumnya Apabila Debitur Hanya Melanggar Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Namun Tetap Membayar Hutangnya Pada Kreditur

1. Hasil Penelitian

Untuk mendapatkan kredit maka perjanjian kredit pada Bank BNI cabang Palembang harus melalui tahap-tahap :¹

1. Terhadap permohonan kredit akan diberikan formulir surat keterangan permohonan pinjaman (SKPP) yang diisi secara lengkap dan disertai dengan dokumen atau surat yang dipersyaratkan;
2. Proses kredit secara resmi dimulai dengan penyerahan formulir yang telah diisi lengkap dan benar;
3. Semua permohonan kredit yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit dilakukan taksasi jaminan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian yaitu :
 - a. Pemeriksaan kredit melalui factor 5 C, *The five CS of credit* yaitu :
 - Character
 - Capacity
 - Capital

¹ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yurist Kanwil 03 PT.BNI (Persero) Tbk Cabang Palembang pada tanggal 20 juni 2003

- Condition
- Colateral

b. Pemeriksaan usaha calon nasabah melalui :

1. Pemeriksaan usaha data calon debitur untuk mengetahui dan menilai:

- Kesesuaian antara kebenaran keterangan yang diberikan dengan isian dalam formulir
- Domisili calon debitur
- Karakter calon debitur
- Keadaan usaha
- Kebenaran jaminan dan penilaian jaminan
- Prospek usaha
- Keadaan keuangan
- Kemampuan membayar kredit

2. Penilaian jaminan

a. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomi (*marketable*) meliputi :

Dapat diperjualbelikan bebas

- Mudah dipasarkan
- Kondisi dan lokasi strategis
- Tidak cepat rusak
- Manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

b. Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis

- Tidak dalam sengketa

- Ada bukti kepemilikan
 - Belum dijaminkan pada pihak lain
 - Memenuhi syarat-syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan
3. Hasil analisa dan evaluasi itu akan dilaporkan kepada petugas penyelia kredit untuk menolak kredit jika hasil analisa dinilai tidak layak untuk menerima kredit atau menurunkan nilai permohonan kredit, jika jaminan yang diberikan tidak mencukupi dengan nilai kredit;
 4. Berdasarkan hasil taksasi jaminan tersebut petugas penyelia kredit akan menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dianalisa tersebut disebut kecukupan jaminan.
 5. Keputusan kredit diterima atau tidaknya permohonan kredit ada pada Kelompok Pemutus Kredit (KPK), untuk retail market terdiri dari Pengelola Pemasaran, Penyelia Pemasaran dan Pemimpin Cabang..
 6. Dari hasil analisa tersebut dikeluarkan surat keputusan kredit yang dapat berupa :
 - a. Disetujui

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit dinilai telah lengkap dan layak serta plafon kredit telah disetujui oleh pimpinan perusahaan sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu :

 - Maksimum kredit
 - Keperluan kredit jenis kredit

- Bentuk/sifat kredit
- Provisi
- Biaya administrasi
- Denda
- Asuransi
- Jangka waktu
- Penarikan
- Jaminan kredit.

b. Ditolak

Penolakan dapat terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau usaha debitur tidak layak dibiayai atau karena keinginan dari calon nasabah yang plafon kreditnya lebih besar dari jumlah yang disanggupi Bank (dalam hal ini dimungkinkan untuk ditawarkan kepada calon debitur untuk menerima kredit dengan plafon yang layak sesuai penilaian Bank).

Keputusan kredit yang yang disetujui dan ditolak tersebut kemudian diberitahukan kepada calon debitur atau permohonan kredit. Untuk kredit yang disetujui disertai dengan syarat-syarat yang diberikan (dituangkan dalam Surat Keputusan Kredit/SKK). Apabila debitur menerima semua ketentuan kredit dari PT. BNI (persero) Tbk, Kanwil 03 Cabang Palembang maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat perjanjian kredit dilanjutkan

dengan pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) dengan sempurna dihadapan PPAT realisasi kredit baru dapat dilakukan.

Perjanjian kredit dilakukan dengan akta yang dibuat dibawah tangan selanjutnya diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk mengikat jaminan yang diberikan secara notariil, maka notaris yang ditunjuk oleh Bank tersebut akan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), untuk memberikan kuasa kepada bank yang berada dalam lingkup benda jaminan berada untuk memasang jaminan dengan Hak Tanggungan.²

Menurut penulis pelaksanaan perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam rumusan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4/96 berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Ini sesuai dengan sifat perjanjian jaminan yang pada hakekatnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat accesoir yaitu perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek di Bank tersebut perjanjian pokok berupa perjanjian pemberian kredit dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa benda jaminan yaitu Hak Tanggungan, Fidusia dan lain-lain.

² Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yurist Kanwil 03 PT. BNI (Persero) Tbk Cabang Palembang, pada tanggal 20 Juni 2003

Kedudukan perjanjian penjaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir yang menjamin kuatnya lembaga jaminan bagi keamanan pembayaran kredit oleh debitur. Seperti telah penulis kemukakan bahwa perjanjian kredit dibuat secara perjanjian baku (standar), perjanjian baku adalah perjanjian yang materinya ditentukan terlebih dahulu secara sepihak oleh kreditur dengan syarat yang dibakukan dan ditawarkan kepada masyarakat untuk digunakan secara masal atau individual.

Dalam perjanjian kredit selain besarnya hutang, besarnya bunga-bunga, tanggal jatuh tempo pembayaran baik angsuran maupun tanggal berakhirnya perjanjian kredit masih terdapat juga didalam perjanjian kredit yakni mengenai hak dan kewajiban dari debitur maupun kreditur.

Dalam pengertian Bank dikenal 2 macam jaminan :³

1. Jaminan Pokok

Yaitu Jaminan yang berupa barang-barang yang dibiayai kredit yang diberikan. Misalnya : stock barang yang dibiayai

2. Jaminan Tambahan

Yaitu jaminan yang tidak langsung dibiayai oleh kredit yang bersangkutan.

Jenis perjanjian pengikatan jaminannya tergantung pada barang yang diserahkan kepada Bank, biasanya tergantung kesepakatan, biasanya jaminan tambahan ini diberikan untuk mendapatkan kredit yang lebih besar.

Misalnya : Tanah, Bangunan, Kendaraan

³ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yurist Kanwil 03 PT. BNI (Persero) Tbk Cabang Palembang, pada tanggal 20 Juni 2003

Adapun benda-benda yang dijadikan jaminan pada Bank tersebut sebagai berikut :

1. Benda tetap, misalnya berupa

Tanah yang sudah atau belum bersertifikat beserta bangunan untuk benda-benda yang ada diatas atau dibawah yang bersangkutan.

2. Benda tidak tetap/bergerak

Seperti kendaraan bermotor

Dalam praktek kredit yang diberikan selalu diikuti dengan pengikatan jaminan, pengikatan jaminan tersebut dibuat dengan suatu Akta PPAT yang formatnya telah ditentukan, dan cara pengikatan benda jaminannya berbeda antara benda jaminan yang bergerak dan benda jaminan yang tetap. Pengikatan jaminan terhadap benda tetap misalnya tanah, pengikatannya perlu dibebani dengan menggunakan hak tanggungan.

Adapun tanah-tanah yang tidak dapat dijadikan jaminan kredit adalah :⁴

1. Tanah negara
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah hak milik yang diwakafkan
4. Tanah okupun liar
5. Tanah-tanah yang dikuasai dengan hak sekunder (kecuali Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik), perpindahan hak sekunder memerlukan persetujuan pemilik tanah.

⁴ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yurist Kanwil 03 PT. BNI (Persero) Tbk Cabang Palembang, pada tanggal 20 Juni 2003

Tata Cara pembebanan Hak tanggungan terdiri dari 2 tahap yaitu :⁵

1. Tahap Pemberian

- a. Didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan, janji tersebut wajib dituangkan didalam APHT dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.
- b. Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dihadapan PPAT dan dua orang saksi sambil menyerahkan :
 - Fotocopy surat perjanjian
 - Fotocopy sertifikat hak atas tanah
 - Fotocopy identitas para pihak

Pemberian kuasa untuk memasang Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga termasuk apabila pemberi kuasa Hak Tanggungan meninggal dunia. Isi dari surat kuasa ini hanya untuk melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan dan kuasa ini tidak bersifat substitusi. Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan hingga ada penerima kuasa baru. Pemberian kuasa ini akan berakhir masa berlakunya jika telah dilaksanakan pemasangan Hak tanggungan atau telah habis jangka waktunya.

Masa berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yakni selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan wajib diikuti dengan pembuatan APHT jika tanahnya sudah

⁵ **Pariaman Sitorus**, Wawancara pribadi dengan Kasubsi Peralihan Hak Atas Tanah BPN Palembang, Pada tanggal 25 Juni 2003

bersertifikat, jika tanahnya belum bersertifikat maka jangka waktu berlakunya 3 bulan. Akibat dari lewatnya jangka waktu maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

Pembuatan SKMHT ini wajib dilaksanakan dihadapan seorang notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik, bentuk surat kuasa ini sudah baku karena telah ditetapkan dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1996 yang formulirnya telah disediakan melalui kantor pos.

Pembuatan APHT yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan surat kuasa yang bukan merupakan SKMHT yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan hak tanggungan kecuali adanya pernyataan dari kantor BPN setempat tentang akibat kekosongan akta SKMHT, maka pembuatan akta kuasa dapat dilakukan dengan surat kuasa juga secara otentik.

2. Tahap Pendaftaran

Dimulai dari adanya surat pengantar dari Bank. Surat pengantar (*curer note*) tersebut berisi mengenai hutang dari sidebitur baik mengenai plafon kreditnya, bunganya dan juga jaminan kreditnya, dari surat pengantar tersebut dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Setelah semuanya cocok dengan syarat-syarat yang diperlukan diantaranya mengecek sertifikat tanah asli ke Kantor Pertanahan. PPAT juga telah memberikan nomor dan tanggal akta dan berkas yang diperlukan antara lain:

- Fotocopy Surat Perjanjian Hutang-piutang
- Sertifikat asli Hak Atas Tanah
- Surat Pengantar dari PPAT (rangkap 2)

- Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- Lembar ke2 APHT, salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Calon nasabah yang akan mengikatkan jaminan dengan Hak Tanggungan disebut pemberi Hak Tanggungan harus menyerahkan surat-surat untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan berupa :

- a. Sertifikat tanah asli
- b. Identitas pemberi Hak Tanggungan
- c. Persetujuan komisaris jika debiturnya berbentuk badan hukum yaitu berupa perseroan terbatas.

Pendaftaran dilakukan oleh seksi pendaftaran tanah kantor pertanahan atas dasar data didalam APHT serta berkas-berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT yang bersangkutan.

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan Menteri No. 3 Tahun 1996, maka Hak Tanggungan lahir dan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan menjadi kreditur yang mendahului dari kreditur yang mendahului dari kreditur-kreditur lain.

Kepastian mengenai tanggal kelahiran Hak Tanggungan bukan saja sangat penting bagi kreditur untuk memperoleh kedudukan yang istimewa tetapi juga bagi penentuan peringkat hak tanggungan apabila ada kreditur lainnya. Demikian juga hak tanggungan yang telah didaftar, kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan dikemudian hari.

Jika hak tanggungan lahir bukan pada saat dibuatnya APHT dihadapan PPAT karena pada tahap itu hak tanggungan baru memenuhi syarat spesialisitas dan kreditur belum mempunyai kedudukan istimewa, sedangkan asas publisitasnya belum terpenuhi.

Setelah Buku Tanah dibuat oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan yang bersangkutan. Bentuk dari sertifikat hak tanggungan ini baku, karena telah ditetapkan oleh peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1996.

Sertifikat Hak Tanggungan terdiri dari salinan APHT yang keduanya dibuat oleh kantor pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen, terdapat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Proses pendaftaran telah selesai dilakukan maka sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan akan disimpan oleh pihak bank sampai kredit dibayar lunas dan kepada debitur diberikan tanda terima dari bank sebagai bukti penyerahan sertifikat tanah oleh debitur kepada bank.⁶

Pada umumnya dalam kegiatan perbankan selalu terdapat adanya kredit macet, kredit macet dapat terjadi merupakan masalah yang sering dihadapi oleh kreditur. Oleh sebab itu aspek jaminan adalah demikian pentingnya bilamana terjadi kredit macet, maka barang jaminan yang telah diperjanjikan dapat dieksekusi untuk pelunasan pinjaman kredit.

Terlebih dahulu penulis akan sedikit memberikan gambaran mengenai pengertian cidera janji/wanprestasi. Menurut hasil penelitian yang telah

⁶ **Pariaman Sitorus**, Wawancara pribadi dengan Kasubsi Peralihan Hak Atas Tanah BPN Palembang, pada tanggal 25 Juni 2003

dilakukan, debitur yang cidera janji berdasarkan surat edaran Bank Indonesia adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau lalai dalam waktu 270 hari dihitung dari pembayaran tunggakan terakhir.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara Kreditur dengan Debitur, sehingga apabila terjadi wanprestasi atas perjanjian tersebut (dalam hal ini melanggar janji sewa yang terdapat dalam APHT) oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan pembatalan atas perjanjian kreditnya secara sepihak.⁷

Dalam prakteknya di Bank Negara Indonesia, setiap upaya penyimpangan janji dalam APHT harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank BNI terlebih dahulu.

2. Pembahasan

Akibat Hukumnya Apabila Debitur Hanya Melanggar Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Namun Tetap Membayar Hutangnya Pada Debitur.

Pemegang Hak Tanggungan dapat juga minta ditetapkan suatu janji yang membatasi pemilik tanah (Pemberi hak tanggungan) dalam hal menyewakan tanahnya, yaitu harus seizin pemegang hak tanggungan, atau hanya dapat menyewakan selama waktu tertentu atau menyewakan dengan cara tertentu atau dibatasi dalam hal besarnya pembayaran uang muka karena semuanya itu akan merugikan kreditur.⁸

⁷ Notaris dan PPAT Ahmad Syarifudin. SH di Palembang, Wawancara Pribadi pada Tanggal 29 juni 2003

⁸ Notaris dan PPAT Ahmad Syarifudin. SH di Palembang, Wawancara Pribadi pada Tanggal 29 juni 2003

Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi, jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap didalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Dalam praktek perbankan, tidak selamanya didalam perjanjian kredit telah dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank itu akan diberikan hak jaminan tertentu (misalnya gadai, fidusia, hipotik atau sekarang hak tanggungan atas benda-benda tertentu) sering terjadi bahwa hak jaminan itu baru diminta kemudian oleh bank karena obyek hak jaminannya baru kemudian dipunyai oleh debitur atau baru kemudian dapat diberikan debitor kepada bank.⁹

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat 1 UUHT perjanjian yang menimbulkan utang itu dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur perjanjian itu dengan kata lain apabila materi perjanjian itu diharuskan oleh ketentuan hukum dibuat dengan akta otentik maka perjanjian pokok itu (yaitu yang menimbulkan utang yang dijamin dengan hak tanggungan) haruslah dibuat dengan akta otentik. Namun apabila menurut ketentuan yang berlaku untuk materi perjanjian itu cukup apabila

⁹ Aprijanto Budi Iaksono, Wawancara pribadi dengan yurist PT. BNI (Persero) Tbk, kanwil 03 cabang Palembang tanggal 20 juni 2003

perjanjian dibuat dengan akta dibawah tangan,maka perjaanjian pokoknya itu cukup dibuat dengan akta dibawah tangan.¹⁰

Dalam praktek perbankan,tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notaris,praktek yang berlaku ialah untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Sedangkan untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil cukup dibuat dengan akta dibawah tangan saja.

Kreditur biasanya juga membuat janji-janji pengamanan lain yang tidak dimuat dalam APHT tetapi dalam perjanjian kreditnya antara lain:¹¹

- Janji bahwa pembukuan bank merupakan bukti yang sempurna dari hutang debitur kecuali dibuktikan sebaliknya;
- Tanggal jatuh tempo kredit merupakan tanggal pemutus (*verval termijn*), sehingga pada hari jatuh tempo,kredit otomatis menjadi matang untuk ditagih tanpa perlu somasi lagi;
- Dalam hal debitur meninggal dunia, ditaruh dibawah pengampuan, mengajukan permohonan penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), mengajukan permohonan atau dinyatakan pailit atau objek jaminan disita maka tagihan otomatis menjadi matang untuk ditagih.

¹⁰ **Budi Harsono**, Hukum agraria Indonesia (Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah), (Jakarta,jambatan 2002), Hal. 16

¹¹ **Aprijanto Budi Iaksono**, Wawancara pribadi dengan yurist PT. BNI (Persero) Tbk, kanwil 03 cabang Palembang tanggal 20 juni 2003

Dalam Pasal 11 ayat 2a UUHT dikatakan bahwa :¹²

“Dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa dimuka,kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”.

Dari ketentuan Pasal 11 ayat 2a tersebut diatas sekarang kita tahu bahwa berdasarkan pasal tersebut isi janji sewa adalah,membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk :¹³

- menentukan jangka waktu sewa dan atau
- mengubah jangka waktu sewa dan atau
- menerima uang muka sewa

a. Menyewakan dan Menentukan Jangka Waktu Sewa

Janji-janji dalam APHT dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur dari kemungkinan kerugian sebagai akibat dari tindakan hukum pemilik jaminan,maka dalam tindakan memperjanjikan larangan menyewakan. Bahwa menyewakan persil jaminan adalah tindakan yang merugikan atau paling tidak bisa merugikan kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan. Kerugian yang bisa ditimbulkan sebagai akibat dari

¹² **Budi Harsono**,Hukum agraria Indonesia (Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah), (Jakarta,jambatan 2002), Hal. 16

¹³ **J.Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, Buku 2, (PT.Citra Aditya Bakti,Bandung,1998),Hal.5

tindakan menyewakan adalah kemungkinan turunnya nilai jual persil jaminan pada waktu eksekusi, karena sudah bisa diperkirakan bahwa minat untuk membeli persil yang sedang disewa tentunya kurang sekali, dibanding dengan persil yang dijual dalam keadaan kosong dari penghunian, walaupun dalam keadaan kosong sudah tentu turunnya nilai jual persil jaminan bisa merugikan kreditur pada waktu eksekusi, disamping keadaan disewakan, lamanya sewa bisa lebih mempengaruhi turunnya nilai jual persil jaminan. Ini bisa membawa masalah bagi kreditur, janji sewa antara lain dimaksudkan untuk mengatasi masalah seperti itu.

b. Larangan Perubahan Jangka Waktu

Atas perjanjian sewa yang sudah ada/dibuat sebelum perjanjian penjaminan ditutup (dengan janji sewa didalamnya), dan atas perjanjian sewa yang dengan persetujuan kreditur pemegang hak tanggungan diadakan dikemudian hari, kepada kreditur masih diberikan kesempatan untuk kalau perlu membatasi kewenangan pemilik persil (pemberi hak tanggungan) dengan larangan mengubah jangka waktu sewa (Pasal 11 sub 2a UUHT).

Mengenai janji yang berisi larangan untuk menerima uang muka, tujuannya adalah juga sama dengan larangan untuk menyewakan dan mengubah jangka waktu sewa karena menerima uang sewa dimuka adalah sama dengan secara diam-diam menyepakati untuk menutup perjanjian sewa atau memperpanjang waktu sewa.

Sekalipun dalam Undang-undang maupun APHT disebutkan tentang menyewakan tetapi kita tahu bahwa maksud diperjanjikan nya janji sewa adalah mencegah turunnya nilai jual persil jaminan, karena kreditur pemegang hak tanggungan tidak bisa menjual dan menyerahkan persil jaminan kepada pembeli, bebas dari ikatan sewa dengan pihak ketiga.¹⁴

Perjanjian sewa yang dibuat sebelum ada penjaminan dengan janji sewa didalamnya tetapi apabila kemudian ada perpanjangan sewa itu berdasarkan hak opsi yang diberikan dalam perjanjian sewa itu.

Menurut pengadilan Alkmar yang demikian itu tidak dianggap sebagai perjanjian sewa baru yang diadakan sesudah ada pendaftaran janji larangan dan pembatasan sewa dan karenanya tidak terkena larangan atau pembatasan janji sewa yang termuat dalam perjanjian penjaminan tersebut.

Kesulitan sehubungan dengan pendapat seperti itu bisa muncul adalah kalau pemilik dan penyewa mengaku bisa saja cuma pura-pura dengan maksud merugikan kreditur bahwa hak perpanjangan seperti itu memang diperjanjikan dalam perjanjian sewa secara lisan dan sulit membuktikan kebenarannya.¹⁵

Dalam Pasal 11 ayat 2a UUHT tidak ada pembatasan mengenai pemegang hak tanggungan yang mana yang boleh memperjanjikan janji seperti itu maka disini berlaku asas bahwa semua pemegang hak tanggungan berhak untuk memperjanjikan janji seperti itu. Kreditur yang tidak memperjanjikan janji sewa memang masih bisa menggugat berdasarkan actio

¹⁴ Ibid

¹⁵ Notaris dan PPAT Taufiqurrachman, SH, Wawancara Pribadi pada tanggal 2 juli 2003

pauliana eks pasal 1341 KUH.Perdata. tetapi lembaga tersebut menuntut persyaratan yang lebih rumit.

Konsekuensi dari apa yang dikemukakan diatas adalah bahwa yang berhak untuk mengemukakan janji sewa juga hanya kreditur pemegang hak tanggungan yang memperjanjikan janji itu saja. Orang lain tidak bisa turut mengambil manfaat dari adanya janji seperti antara kreditur pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan. Penyewa misalnya yang ingin membatalkan perjanjian sewanya dengan pemilik persil (pemberi hak tanggungan),tidak bisa menuntut pembatalan atas dasar bahwa perjanjian dengan pemilik persil (pemberi hak tanggungan) tidak bisa menuntut pembatalan atas dasar bahwa perjanjian yang tutup olehnya dengan pemilik ternyata melanggar janji sewa.¹⁶

Ini sebenarnya adalah sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 1315 dan 1340 ayat KUH Perdata,malahan ada yang berpendapat bahwa ia penyewa tidak berhak atas ganti rugi karena merupakan kelalaiannya sendiri,bahwa ia ternyata tidak melihat buku tanah terlebih dahulu. Namun kiranya patut juga dipertimbangkan itikad dari pemilik yang tetap saja menyewakan persil jaminan sekalipun ia tahu bahwa tindakannya seperti itu berdasarkan janji sewa APHT adalah terlarang.

Apabila kreditur lupa untuk memperjanjikan janji sewa dalam APHT tetapi walaupun kreditur telah mempergunakan haknya untuk menjual atas kekuasaan sendiri persil jaminan sejak itu tidak berhak lagi untuk menyewakan persil jaminan,hal itu didasarkan atas pikiran bahwa setelah maksud kreditur

¹⁶ Notaris dan PPAT Taufiqurrachman,SH,Wawancara Pribadi pada tanggal 2 juli 2003

untuk melelang persil jaminan diberitahukan kepada pemilik jaminan, maka selanjutnya pemilik tidak berwenang lagi untuk menyewakannya.

Janji sewa yang diperjanjikan dalam APHT dapat diperpanjang tergantung dari kesepakatan antara pemilik hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Pasal 11 ayat 2a tersebut mengingatkan kita kepada Pasal 1185 KUH Perdata yang dengan sedikit perbedaan berisi ketentuan yang hampir sama. Pasal 1185 KUH Perdata berbunyi :¹⁷

“Jika akta dalam mana hipotiknya diletakkan, memuat suatu janji secara tegas, dengan mana siberhutang dibatasi dalam kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa izin siberpiutang, maupun mengenai cara atau lamanya waktu untuk mana benda itu akan dapat disewakan, maupun lagi mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang sedemikian itu tidak saja akan mengikat diantara para pihak tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap penyewa oleh siberpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut didalam register umum.”

Jadi isinya dapat dikatakan sama, hanya saja dalam Pasal 1185 KUH Perdata disyaratkan untuk memperjanjikannya “secara tegas” dalam akta hipotik dan disamping itu juga dengan tegas dikatakan bahwa janji itu juga mengikat pihak ketiga, kalau janji yang termuat dalam akta hipotik itu didaftarkan dalam register umum.

¹⁷ J.Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan**, Buku 2, (PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 1998), hal 15

Walaupun tidak disebutkan secara tegas namun secara nalar dapat kita simpulkan bahwa yang minta diperjanjikannya janji sewa adalah kreditur pemegang hak tanggungan atau pada saat itu calon pemegang hak tanggungan, yang harus disetujui oleh pemberi hak tanggungan. Rasio kreditur pemegang hak tanggungan memperjanjikan janji seperti itu adalah demi untuk melindungi kepentingannya atas persil jaminan, yaitu merupakan salah satu upayanya untuk menjaga agar persil jaminan tetap mempunyai nilai jual yang baik. Tingginya nilai jaminan membeikan tekanan (pressi) yang lebih besar terhadap pemberi jaminan untuk melunasi hutangnya.

Kalau saja kreditur lalai memperjanjikannya dan sebelum wanprestasi, pemberi hak tanggungan mengkontrakkannya kepada pihak ketiga untuk jangka waktu yang lama katakan 25 tahun, maka kiranya sudah dapat diperkirakan bahwa dalam eksekusi nilai jual persil tersebut akan jatuh sekali, kalau tidak malah tidak ada peminat belinya.¹⁸

Jadi menurut penulis dasar diperjanjikannya janji sewa adalah pendapat atau kenyataan bahwa suatu persil yang sedang disewakan apalagi untuk jangka yang panjang akan menghasilkan nilai jual yang rendah, paling tidak lebih rendah daripada seandainya dijual dalam keadaan kosong. Namun terhadap gejala umum yang demikian tidak tertutup kemungkinan ada perkecualiannya. Pada persil jaminan yang telah dikontrakkan untuk jangka panjang dengan penetapan harga sewa yang cukup besar dan yang uang sewanya dibayar tiap tahun berturut-turut, bisa merupakan daya tarik investasi sendiri.

¹⁸ Notaris dan PPAT Ahmad Syarifudin.SH, Wawancara Pribadi pada tanggal 29 juni 2003

Dalam prakteknya kreditur membiarkan pemberi jaminan melanggar janji sewa dengan bersikap pura-pura tidak tahu, karena setiap pemasukan uang kedalam kantung pemberi jaminan yang umumnya adalah debitur dapat diharapkan akan lebih memperlancar usaha pengembalian hutangnya, sedangkan pelanggaran itu sendiri nanti pada waktunya kalau ia mempunyai kepentingan dapat saja dengan sikap seakan-akan ia baru tahu ada pelanggaran itu dituntut pembatalannya dengan alasan belum pernah memberikan persetujuannya dan dengan didaftarkannya janji itu berlaku juga terhadap pihak ketiga penyewa, adalah salahnya sendiri kalau pihak ketiga penyewa atas tuntutan kreditur pemegang hak tanggungan harus memikul resiko dikeluarkan dari persil yang disewanya karena adalah keteledorannya sendiri, bahwa ia tidak memeriksa buku tanah terlebih dahulu yang pada dasarnya berdasarkan asas publisitas, terbuka untuk umum, untuk melihat beban janji apa saja yang menindih atau mengikat persil tersebut. Tindakan seperti itu baru dilakukan kalau nanti dalam melaksanakan eksekusi kreditur mendapat kesulitan untuk pengosongan persil jaminan dari penghuni.

Kalau setelah pelanggaran janji sewa itu debitur masih tetap memenuhi kewajiban-kewajiban dengan baik terhadap kreditur maka kreditur tentunya belum melihat adanya keperluan untuk mempermasalahkan pelanggaran itu.

Kita melihat lagi bentuk pembatasan pelaksanaan hak dalam wujud “kepentingan yang layak” kalau tadi telah dijelaskan tentang masih ada kesempatan bagi pemilik persil jaminan untuk minta izin Pengadilan agar ia boleh menyewakan persil jaminan sekalipun ada janji sewa asal dibuktikan bahwa

kreditur tidak mempunyai kepentingan yang layak untuk menghalang-halangi rencana penyewaan itu maka apabila ada peristiwa dimana sudah terjadi persewaan yang melanggar janji sewa namun demikian masih ada perlindungan bagi sipenyewa asal dibuktikan bahwa kreditur tidak mempunyai kepentingan yang layak untuk menuntut pembatalan perjanjian sewa yang bersangkutan.

Disamping itu pihak ketiga penyewa atas dasar perjanjian sewa-menyewanya dengan sipemilik (pemberi jaminan) mempunyai hak untuk menuntut kembali uang sewanya dari pemilik, tetapi tanpa hak untuk menuntut ganti rugi, karena hal tersebut adalah kesalahan atau keteledorannya sendiri bahwa ia tidak meneliti buku tanah di kantor pertanahan untuk melihat ikatan apa saja yang mengikat persil yang bersangkutan.

Yang dimaksud pelanggaran disini adalah tindakan menyewakan persil jaminan tanpa persetujuan dari kreditur yang memperjanjikan janji sewa, sedang untuk peristiwa dimana persewaan itu dilakukan sepengetahuan dan dengan persetujuan kreditur pengamanannya dilakukan dengan cessie tagihan sewa. Hanya saja bagaimana kreditur akan melindungi diri terhadap kemungkinan digantinya perjanjian sewa yang ada pada saat cessie diberikan dengan perjanjian sewa menyewa lain dengan penyewa lain, karena Pengadilan mensyaratkan agar suatu tagihan bisa dicedder secara sah, maka perjanjian yang bersangkutan sebagai induk yang akan melahirkan tagihan/perikatan itu harus sudah ada, kiranya perlu dipertimbangkan agar cessie tagihan atas dasar perjanjian yang akan ada dimungkinkan karena memang sudah menjadi kebutuhan praktek.

Jadi kesimpulannya apabila debitur hanya melanggar janji sewa yang terdapat dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur akibat hukumnya adalah : Kalau setelah pelanggaran janji sewa itu debitur masih tetap memenuhi kewajiban-kewajiban dengan baik terhadap kreditur maka kreditur tentunya belum melihat adanya keperluan untuk mempermasalahkan pelanggaran itu. karena setiap pemasukan uang kedalam kantung pemberi jaminan yang umumnya adalah debitur dapat diharapkan akan lebih memperlancar usaha pengembalian hutangnya, sedangkan pelanggaran itu sendiri nanti pada waktunya kalau ia mempunyai kepentingan dapat saja dengan sikap seakan-akan ia baru tahu ada pelanggaran itu dituntut pembatalannya dan perjanjian sewa menyewanya batal demi hukum.¹⁹

B. Akibat Hukumnya Apabila Tanah Yang Dijadikan Jaminan Yang Akan DiEksekusi Ternyata Telah Disewakan Pada Pihak Ketiga.

1. Hasil Penelitian

Berdasarkan SK.Direksi Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR Tanggal 12-11-1998,tentang Kualitas Aktiva Produktif, Kualitas Kredit ditetapkan sebagai berikut :²⁰

1. Lancar;
2. Dalam Perhatian Khusus;
3. Kurang Lancar;
4. Diragukan;
5. Macet

¹⁹ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yurist PT.BNI Tbk, Kanwil 03 Cabang Palembang, Pada tanggal 20 Juni 2003

²⁰ Penanganan Kredit Macet (BUPLN dan Pengadilan), PT.BNI (Persero) Tbk, 1999



Kredit yang penyelesaiannya diserahkan kepengadilan atau PUPN/BUPLN adalah kredit yang termasuk golongan kredit macet.

Secara ringkas tahap penyelesaian kredit bermasalah/macet dapat dikemukakan sebagai berikut :²¹

Tahap Pertama

Pendekatan persuasive yaitu melakukan penagihan langsung kepada Debitur serta mencari tahu penyebab macetnya kredit yang bersangkutan.

Kemungkinannya :

1. Debitur akan melunasi/mengangsur Hutangnya ;
2. Debitur bersedia menjual sendiri barang jaminan/menebusnya untuk melunasi hutang;
3. Restrukturisasi kredit, CF.SK.DIR BI No.31/150/Kep/DIR Tanggal 12-11-1998 meliputi :
 - Penurunan suku bunga kredit;
 - Pengurangan tunggakan Bunga Kredit;
 - Pengurangan tunggakan pokok kredit;
 - Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - Penambahan fasilitas kredit
 - Pengambilan Asset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - Konversi Kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

²¹ Ibid

Tahap Kedua

Tekanan/ancaman Psikologis yaitu : Melakukan Penagihan dengan peringatan tertulis disertai ancaman penyelesaiannya akan diserahkan melalui jalur hukum (Pengadilan/PUPN/Kejaksaan); Peringatan/Somasi tersebut dapat diberikan langsung oleh Bank atau melalui pengadilan.

Tahap Ketiga

Apabila tahapan-tahapan diatas telah ditempuh namun debitur tetap tidak bersedia melunasi hutangnya maka penyelesaiannya ditempuh dengan cara:

1. Mengajukan Klaim ganti rugi kepada Askrindo (terhadap kredit yang ditutup Askrindo);
2. Melakukan eksekusi agunan kredit
3. Menyerahkan penyelesaian Kredit Macet melalui pengadilan, PUPN/BUPLN atau Kejaksaan.

Adapun cara penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan yaitu :

a. Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan

Upaya yang ditempuh dalam hal ini adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in krach van gewisde*) biasanya melalui tiga tingkatan peradilan yaitu : ²²

²² Wawancara pribadi Dengan **Hakim Pengadilan Negeri Palembang** pada tanggal 19 juni 2003

- Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama
- Pengadilan tinggi selaku peradilan tingkat banding dan
- Mahkamah Agung

Pertama-tama perlu penulis sampaikan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan bahwa perjanjian buntut (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit.

Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi. Tetapi bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjaman dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan pengadilan negeri maka teguran demikian disebut *sommatie* atau *somasi*.

Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditur/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI No.3/189/UPB/PbB tanggal 11 juni 1970 telah mengingatkan kepada semua Bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debiturnya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal

menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH.Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis.

Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita pengadilan negeri kepada debitur yang bersangkutan. Sesuai dengan adanya beberapa macam cara pengikatan jaminan maka cara/pelaksanaan eksekusi jaminan terdapat berbagai cara sesuai dengan bentuk/cara kreditnya, yaitu sebagai berikut:²³

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian dibawah tangan

apabila debitur lalai melunasi hutangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditur tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur untuk memperoleh putusan pengadilan negeri sebagai suatu dasar untuk eksekusi jaminan tersebut.

Proses perkara dipengadilan negeri sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang bisa dieksekusi.

- b. Eksekusi jaminan atas hak tanggungan

Menurut Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan :

²³ Wawancara pribadi Dengan **Hakim Pengadilan Negeri Palembang** pada tanggal 19 juni 2003

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Dengan demikian menyediakan 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu²⁴

Pertama,

Adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor Lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana yang diatur

²⁴ Wawancara pribadi Dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 juni 2003

dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan.

Kedua,

Dengan menggunakan acara parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan dibawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam

masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli dibawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu dengan dicantumkan ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keragu-raguan lagi.

Proses permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akte dan akte hipotik) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank atau kreditur adalah sebagai berikut :²⁵

1. Kredit atau Bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.
2. Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur). Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga, ongkos-ongkos dan sebagainya dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.
3. Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.

²⁵ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi dengan Yurist PT.BNI (Persero) Tbk, Kanwil 03 Cabang Palembang, Tanggal 20 Juni 2003

4. Setelah menerima penetapan sita eksekusi, maka juru sita pengadilan negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
5. Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
6. Kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan Lelang.
7. Berdasarkan penetapan Lelang tersebut pengadilan negeri menghubungi kantor Lelang negara untuk melaksanakan Lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman Lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) minggu yang biasanya diurus di panitera pengadilan negeri yang bersangkutan.
8. Dalam pelaksanaan Lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga Lelang minimal dalam pelaksanaan harga Lelang tersebut.

Apabila harga Lelang minimal tersenut tidak tercapai, maka Lelang diabatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk Lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos Lelang dan lain sebagainya.

Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktek banyak hal-hal yang merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya dengan

adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung dibidang kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debiturnya. Karena debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Selubungan dengan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri diatas,pemerintah harus mempunyai political will untuk memperbaiki sistem peradilan yang ada,oleh karena sudah waktunya pemerintah melakukan proses deregulasi dan dehumanisasi proses peradilan dengan cara-cara antara lain :²⁶

- Membuat ketentuan yang dapat menjamin murah dan cepatnya proses peradilan,
- Menatar bahkan bila perlu memecat hakim-hakim yang orthodox dan tidak pro reformasi,
- Menghilangkan sistem mafia peradilan,
- Menghapuskan sistem suap menyuap dan sistem katebelece yang dewasa ini memang sangat merajalela didalam praktik peradilan.

Penanganan kredit macet lewat pengadilan biasa dengan prosedur biasa,yang berbelit-belit dan time consuming,dengan hakim-hakim yang pas-pasan pengetahuannya tentang bidang perkreditan atau bisnis pada umumnya, ternyata tidak akomodatif untuk penanganan kredit macet.

Oleh karena itu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus berusaha untuk memenuhi penggarisan yang diberikan oleh mahkamah agung untuk

²⁶ Wawancara Pribadi dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang,Pada Tanggal 19 Juni 2003

menyelesaikan perkara dalam 6 (enam) bulan dan apabila ada hambatan-hambatan, melaporkan hal tersebut kepada Mahkamah Agung dengan segera.

b. Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga

Penyelesaian melalui pengadilan niaga merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh pihak kreditur terhadap debitur sepanjang memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan oleh Undang-undang kepailitan. Pada dasarnya proses permohonan pernyataan pailit berdasarkan undang-undang kepailitan terdiri atas tahap-tahap sebagai berikut :²⁷

Tahap Pertama

Permohonan pengajuan pailit diajukan kepada pengadilan niaga yang berada dilingkungan peradilan umum.

Permohonan pernyataan pailit tersebut diatas diajukan kepada pengadilan niaga melalui panitera. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pihak pemohon diberikan tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pihak pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditanda tangani panitera dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Selanjutnya Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada ketua pengadilan negeri dalam jangka waktu paling lambat 1 X 24 jam terhitung sejak tanggal permohonan tersebut didaftarkan.

²⁷ Wawancara Pribadi dengan **Hakim Pengadilan Negeri Palembang**, Pada Tanggal 19 Juni 2003

Tahap Kedua

Dalam jangka waktu paling lambat 2 X 24 jam terhitung sejak tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, Ketua Pengadilan Negeri mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang.

Tentunya dalam mempelajari permohonan pernyataan pailit tersebut, pengadilan negeri berpedoman pada Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Kepailitan yang menegaskan bahwa debitur yang bersangkutan dapat dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang bai atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya.

Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan. Namun demikian atas permohonan debitur dan berdasarkan alasan yang cukup, pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sampai dengan paling lama 25 (dua puluh lima) hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan.

Tahap Ketiga

Pengadilan wajib memanggil debitur, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitur dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Kepailitan telah terpenuhi.

Pemanggilan sebagaimana dimaksud diatas, dilakukan oleh panitera paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang pemeriksaan pertama diselenggarakan.

Tahap Keempat

Selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum ditetapkan, setiap kreditur atau kejaksaan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk :

- a. Meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitur, atau;
- b. Menunjuk kurator sementara untuk;
 1. Mengawasi pengelolaan usaha debitur; dan
 2. Mengawasi pembayaran kepada kreditur; pengalihan atau pengagunan kekayaan debitur yang dalam rangka kepailitan memerlukan persetujuan kurator.

Tahap Kelima

Putusan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dan dapat diajukan suatu upaya hukum.

Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan tetap sah dan mengikat bagi debitur

Tahap Keenam

Dalam jangka waktu paling lambat 2 X 24 jam terhitung sejak tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit ditetapkan, pengadilan wajib

menyampaikan salinan putusan pengadilan yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut dengan surat dinas tercatat atau melalui kurir kepada:

- a. Debitur
- b. Pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit;
- c. Kurator dan
- d. Hakim Pengawas

Tahap Ketujuh

Apabila salah satu pihak yang bersengketa merasa tidak puas terhadap putusan atas pernyataan pailit yang dikeluarkan oleh pengadilan niaga.

Sesuai dengan bentuk pengikatan benda jaminan yang telah disediakan oleh hukum, pengikatan benda jaminan terhadap benda-benda jaminan dilakukan dengan hak tanggungan, fidusia, gadai yaitu pengikatan benda jaminan dengan mana diberikan hak preferensi kepada Bank.

Kalau jaminan kredit berupa benda bergerak dan benda tetap, Bank akan melakukan penjualan, penjualan hanya dapat dilakukan secara dibawah tangan (tidak melalui proses Lelang), hanya apabila bank telah mendapat kuasa untuk menjual sebagaimana biasanya tercantum dalam salah satu klausula dalam perjanjian kredit atau dalam salah satu Pasal dalam APHT. akan tetapi jika bank tidak mendapat kuasa untuk menjual maka penjualan dilakukan melalui prosedur Lelang.

Pelaksanaan perjanjian dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau

pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan. Tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman melalui fax.²⁸

Cara penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dibawah tangan ini dilakukan oleh Pasal 20 ayat 2 dan ayat 3 UUHT yang berbunyi.²⁹

- (2). "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak".
- (3). "Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat,serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".

Prakteknya dalam menjual benda jaminan yang dilakukan dibawah tangan maupun pelelangan umum,pihak bank ikut dalam acara pelelangan tersebut. Keikutsertaan pihak bank tersebut untuk mencegah akibat dari perjanjian dibawah tangan maupun melalui prosedur Lelang mencapai harga penawaran yang rendah atau sangat jauh dari harga pasar,yakni menentukan batas minimum harga benda jaminan yang dilelang.³⁰

²⁸ Notaris Dan PPAT Thamrin Azwari.SH di Palembang, Wawancara pribadi Pada tanggal 1 Juli 2003

²⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia(UUHT No. 4/96)*, Jakarta, jambatan 2002, hal 167

³⁰ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara pribadi dengan Yurist PT.BNI (Persero)Tbk, Kanwil 03 Cabang Palembang pada tanggal 20 juni 2003

Berdasarkan Pasal 6 huruf h UU No. 7/92 menentukan bahwa membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Dengan dihapuskannya Pasal tersebut dalam UU No.10/98 maka tidaklah ada larangan bagi pihak bank untuk ikut serta dalam pelelangan umum. Dengan demikian apabila ternyata para peserta Lelang yang lain mengajukan harga sangat rendah daripada harga penawaran bank, maka banklah yang menjadi pemenang Lelang dengan kata lain keikutsertaan Lelang akan mendorong peserta-peserta Lelang lain mengajukan penawaran dengan harga yang pantas.

Pelaksanaan eksekusi untuk penjualan barang jaminan sekarang ini dilakukan oleh petugas Lelang dari Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara (BUPLN). Sebelum Bank BNI cabang Palembang untuk melakukan Lelang benda jaminan melalui badan ini terlebih dahulu pihak bank menyerahkan masalah Lelang ini kepada Pengadilan Negeri setempat untuk kemudian pihak pengadilan akan menghubungi pihak BUPLN untuk melakukan Lelang atas benda jaminan tersebut atas perintah dari pengadilan. Badan Lelang pemerintah biasanya dilakukan oleh BUPLN.

Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara menurut Pasal 2 Keputusan Presiden No.21/1991 suatu badan yang mempunyai tugas menyelesaikan pengurusan piutang negara dan Lelang baik yang berasal dari penjualan, pelaksanaan tugas panitia urusan piutang negara maupun pelaksanaan

kebijaksanaan yang ditetapkan oleh menteri keuangan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BUPLN berfungsi :

1. Perumusan kebijaksanaan teknis dan pembinaan dibidang pengurusan piutang negara dan Lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Perumusan rencan dan pelaksanaan registrasi verifikasi, pembukuan, penetapan penagihan dan atau eksekusi terhadap pengurusan piutang negara.
3. Perumusan rencana dan pelaksanaan pelelangan serta penggalian potensi Lelang.
4. Memberikan pertimbangan mengenai asal kebijaksanaan yang ditetapkan Menteri Keuangan
5. Pengamanan tekhnis yuridis dan operasional atas pelaksanaan tugas badan piutang dan Lelang negara sesuai dengan kebijaksanaan yang telah ditetapkan Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penjualan secara Lelang menjadi alternatif pertama karena Lelang adalah penjualan yang bersifat transparansi, efisiensi dengan cara pembentukan harga yang kompetitif serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga diharapkan dapat melindungi kreditor maupun debitur.

Dalam pelelangan ini yang berkedudukan sebagai pemohon Lelang/penjual adalah kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

Menurut penjelasan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual obyek hak tanggungan aats kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama

merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan pertama, apabila memang hal ini sudah diperjanjikan dalam APHT sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 maka untuk melelangnya tidak diperlukan lagi persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Ketentuan ini sebenarnya menganut hukum hipotik yang dikenal dengan *beding van eigenmachtige verkoop* (kreditur melaksanakan eksekusi bertindak atas kekuasaan sendiri) sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata sebagai berikut :

“Namun diperkenankanlah kepada si pemberi utang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu”.

Kewenangan kreditur dalam Pasal 1178 KUH Perdata ini dikenal dengan *parate eksekusi* karena tidak memerlukan fiat atau persetujuan Ketua Pengadilan, tidak memerlukan penyitaan dan tidak memerlukan *grosse akta*. Ternyata ketentuan tersebut diatas dalam praktek harus lebih dahulu mendapat fiat/penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri, meskipun hal ini tidak ada dalam ketentuannya akan tetapi Mahkamah Agung melalui putusannya nomor 3201/k/pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 menentukan perlunya fiat tersebut, alasannya adalah demi melindungi rakyat lemah/buta hukum dari kemungkinan penyalahgunaan lembaga Hak Tanggungan untuk memperdaya dan menguasai obyek Hak tanggungan, disamping itu dengan prosedur seperti ini

pembeli Lelang akan terlindungi dari kemungkinan kesulitan membersihkan obyek yang dibelinya dari beban hipotik (Hak Tanggungan).

Sebagai instansi pemerintah kantor Lelang negara tentu saja mematuhi ketentuan pedoman Mahkamah Agung Tersebut.

Dengan hadirnya Undang-undang Hak Tanggungan ini masalah menjadi sangat menarik dibahas mengingat Lelang dan prosedur ini terasa kurang kondusif dalam penyelesaian kredit macet. Prosedurnya oleh banyak pihak yang berkepentingan dirasakan menjadi agak panjang sehingga kurang memberikan kepastian dan kemudahan, pada akhirnya menyebabkan kurang efisien dan efektifnya lembaga jaminan tersebut padahal disisi lain perkembangan ekonomi jelas membutuhkan lembaga jaminan yang kuat, pasti dan mudah pelaksanaannya sehingga dapat mendorong investasi yang membutuhkan dana semakin besar.

Undang-undang Hak tanggungan menginginkan pelaksanaan eksekusi agar mudah dan pasti. Nampaknya UUHT benar-benar menghormati dan menjunjung tinggi hukum perjanjian itu sebabnya banyak hal dapat diperjanjikan seperti diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tidak menyebut perlunya prosedur melalui persetujuan Pengadilan Negeri (Pasal 1133 KUH Perdata) barangkali karena perjanjian memang seharusnya berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya menyetujuinya, boleh salah satu pihak menolaknya prosedur ditingkatkan ke Pengadilan Negeri, itu diatur atau dituangkan dalam Pasal 20 ayat 1 huruf b UUHT

Namun demikian mengenai kekhawatiran terhadap kemungkinan penyalahgunaan hak tanggungan rasanya juga perlu diantisipasi, disinilah

pentingnya fungsi PPAT sebelum APHT ditandatangani seyogyanya PPAT memberi penjelasan kepada pemberi Hak tanggungan dalam arti janji didalam Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT, kreditur sebelum menutup janji sebaiknya juga berbuat hal yang sama.³¹

Sementara itu dipilihnya prinsip penjualan secara Lelang melalui Kantor Lelang Negara sebenarnya juga merupakan bentuk pemberian perlindungan terhadap pemberi hak tanggungan, perlu dijelaskan bahwa Lelang adalah cara penjualan yang transparan, cepat dan efisien dapat dipertanggungjawabkan dan dipimpin oleh Pejabat Lelang yang tidak memihak/independen karena itu lelang harus berfungsi optimal, harus diingat bahwa keberhasilan Lelang tidak hanya tergantung pada kantor Lelang negara, kreditur dan debitur harus juga memberikan dukungannya antara lain barang harus dipasarkan dengan baik dan terarah dimana harga limit harus ditentukan oleh kreditur secara optimal dan dengan cara-cara yang dapat dipertanggung jawabkannya mungkin dalam pelaksanaan hal-hal seperti itu, seperti dalam menentukan harga limit dan pemasarannya perlu diperhatikan Kantor Lelang negara harus benar-benar waspada karena apabila suatu obyek dibebani lebih dari satu hak tanggungan akan ada potensi masalah yang dapat merugikan pembeli Lelang apabila para pemegang hak tanggungan tidak ada kesepakatan.

³¹ Notaris dan PPAT Taufiqurrachman di Palembang, Wawancara Pribadi pada tanggal 2 Juli 2003

Untuk itu sebaiknya pemohon Lelang/pemegang hak tanggungan tidak ada kesepakatan, untuk itu sebaiknya pemohon Lelang/pemegang hak tanggungan mengupayakan kesepakatan tersebut lebih dahulu apabila kesepakatan itu tidak ada maka sebaiknya Lelang dilakukan melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri agar pembeli terlindungi dan kreditur hendaknya hati-hati karena dalam hal ini permohonan pembersihan obyek hak tanggungan tidak dapat diajukan ke Pengadilan Negeri apabila penjualannya tidak melalui Lelang tentunya hal ini akan rawan terhadap gugatan.

Meskipun demikian apabila masih dikehendaki seperti halnya dalam Lelang hipotik agar Lelang yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT terlebih dahulu ada fiat dari Ketua Pengadilan. Barangkali perlu fiat eksekusi dari ketua pengadilan yang diatur dengan dengan prosedur yang cepat dan jelas, kalau perlu ada batas waktunya. Alternatif lain adalah fiat eksekusi diperlukan secara selektif yaitu hanya diharuskan untuk hak tanggungan dengan kriteria tertentu. Sejalan dengan itu maka pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT agar lebih tegas dan operasional serta untuk menyamakan persepsi dari beberapa pihak terkait, nampaknya penegasan perlu diatur dalam peraturan pemerintah berdasarkan Pasal 26 UUHT³² Adapun prosedur lelangnya adalah sebagai berikut :³³

- a. Kreditur mengajukan permohonan Lelang ke kantor Lelang setempat dapat melampirkan :

³² Wawancara Pribadi Dengan **Hakim Pengadilan Negeri Palembang**, Pada tanggal 19 juni 2003

³³ Sutardjo, **Prospek Penjualan Barang-Barang Agunan sehubungan dengan UUHT**, (disampaikan pada seminar sehari tentang manfaat peluang dan tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha). Jakarta, 6 November 1996 hal 16

1. perjanjian kredit
 2. sertifikat hak tanggungan
 3. sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan
 4. SKMHT (apabila ada)
 5. bukti bahwa debitur cidera janji (rekening Koran)
- b. Kantor Lelang kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan Lelang
- c. Setelah ada penentuan tanggal dan waktu Lelang:
1. Kantor Lelang
 - meminta surat pendaftaran tanah tentang obyek hak tanggungan yang akan dilelang ke kantor pertanahan dalam hal ini dilelang adalah tanah.
 - Mengadakan pemberitahuan Lelang kepada penghuni rumah/bangunan pada obyek hak tanggungan apabila ada
 2. Kreditur
 - Menentukan harga limit
 - Menentukan uang jaminan Lelang (dengan memperhatikan KLN)
 - Mengadakan pengumuman Lelang sesuai dengan keputusan Menteri Keuangan No. 295/KMK.013/1993 secara efektif dan terarah.
 - Mengadakan pemberitahuan Lelang debitur.

- d. Masyarakat yang berminat mengikuti Lelang sebagai peserta Lelang harus menyetorkan uang jaminan Lelang sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pengumuman Lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek Lelang maupun kreditur serta meninjau obyek Lelang.
- e. 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan Lelang kreditur menyerahkan bukti pengumuman Lelang dan pemberitahuan Lelang kepada kantor Lelang.
- f. Pemenang Lelang, pejabat Lelang bersama dengan penjual menandatangani risalah Lelang.
- g. Pembeli harus membayar bea Lelang sebesar 4,5% dan uang miskin sebesar 4% yang dihitung dari harga pokok Lelang. Sementara itu penjual harus membayar bea Lelang sebesar 1,5% dari harga pokok Lelang
- h. Penjual akan menerima hasil penjualan setelah dipotong dengan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (PP No.48 tahun 1994) sebesar 5% dari bea Lelang sebesar 1,5% dari harga pokok Lelang
- i. 6 hari setelah pelaksanaan Lelang pemenang/pembeli dapat meminta palatihan risalah Lelang yang dapat digunakan sebagai dasar peralihan objek lelang kepada kantor pertanahan setempat dan kreditur/penjual meminta risalah Lelang.

Praktek pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada Bank Pemerintah, prosedur eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Bank Pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) diputuskan dieksekusi maka penjualan dilakukan secara Lelang melalui kantor Lelang negara (KUN).

Adapun prosedurnya adalah sebagai berikut :

- a. kreditur mengajukan permintaan Lelang ke Balai Lelang, kemudian Balai Lelang mengajukan permohonan Lelang ke Kantor Lelang negara dengan melampirkan :
 - perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok
 - sertifikat hak tanggungan
 - sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan
 - SKMHT (apabila ada)
 - Bukti bahwa debitur cidera janji (rekening koran dan korespondensi dengan debitur)
 - Syarat Lelang lainnya apabila ada.
- b. Kantor Lelang Negara kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan Lelang dengan memperhatikan keinginan Balai Lelang
- c. KLN dibantu Balai Lelang meminta surat keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) tentang obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor pertanahan.
- d. KLN memberitahukan rencana Lelang kepada penghuni rumah atau bangunan pada obyek hak tanggungan apabila ada.
- e. Balai Lelang menentukan harga limit dan uang jaminan Lelang (apabila perlu).
- f. Pengumuman Lelang dilaksanakan secara efektif dan terarah oleh Balai Lelang

- g. Masyarakat yang berminat mengikuti Lelang, sebagai peserta Lelang harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pengumuman Lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai Lelang serta meninjau obyek.
- h. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang Lelang sesuai dengan perjanjian syarat yang telah ditentukan.
- i. Penjual akan menerima hasil penjualan setelah dipotong dengan bea Lelang sebesar 1,5% dan uang miskin sebesar 0,4% serta pajak penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (PP No. 27/96) sebesar 5% disamping itu penjualan/pemilik barang harus membayar fax dan biaya-biaya lain sesuai dengan perikatan yang telah dibuat dengan Balai Lelang.
- j. Balai Lelang dapat meminta risalah Lelang untuk diberikan kepada pemilik barang dan pembeli. Bagi pembeli risalah Lelang dapat digunakan sebagai dasar peralihan atau pendaftaran hak pada kantor pertanahan setempat, sedangkan bagi pemilik barang kutipan risalah Lelang digunakan sebagai bukti bahwa Lelang telah dilaksanakan sehingga yang bersangkutan berhak atas hasilnya.

Pasal 6 UUHT sebagai salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan atau mendahului kepada kreditur tertentu (dalam hal ini pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama) terhadap kreditur-kreditur (*droit de preference*). Maka hal debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan

pertama menjual benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut, guna mengambil pelunasan piutangnya lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lain.

Hal diatas dikukuhkan dengan adanya ketentuan yang diatur didalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang secara tegas menyatakan bahwa kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan adanya title eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan.³⁴

2. Pembahasan

Akibat Hukumnya Apabila Tanah yang Dijadikan Jaminan yang Akan di Eksekusi Ternyata Telah Disewakan Pada Pihak Ketiga

Pada prakteknya ternyata bank sebagai kreditur dalam upaya pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan tetap perlu mengajukan permohonan Lelang eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri. Untuk mengajukan permohonan tersebut diperlukan prosedur yang memakan waktu dan biaya sehingga menghambat kealancaran kinerja Bank yang bersangkutan.

Pengajuan permohonan Lelang eksekusi sebenarnya hanya perlu dilakukan dalam hal upaya bilamana debitur tidak mematuhi apa yang telah disepakati, misalnya debitur tidak melakukan pengosongan obyek hak tanggungan padahal itu sebelumnya telah disepakati.³⁵

³⁴ Wawancara Pribadi Dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang, Pada Tanggal 19 juni 2003

³⁵ Aprijanto Budi Laksono, Wawancara Pribadi Yuris PT.BNI (Persero) Tbk, Kanwil 03 Cabang Palembang pada Tanggal 20 Juni 2003

Kendala-kendala dalam Lelang eksekusi hak tanggungan biasanya pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaannya sendiri tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri, janji tersebut sebaiknya diikuti pula dengan janji untuk melakukan pengosongan sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf a. Permasalahan yang timbul adalah bagaimana apabila ternyata debitur telah menyewakan obyek hak tanggungan kepada pihak ketiga dan tidak mau melakukan pengosongan terhadap obyek hak tanggungan walaupun telah diperjanjikan dalam APHT.

Yang harus dilakukan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dengan melakukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur dan meminta putusan serta merta walaupun ada upaya hak banding atau perlawanan sesuai dengan ketentuan Pasal 180 (1) HIR atau Pasal 191 (1) RBg.

Namun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 tahun 1978, ditegaskan agar hukum tidak menjatuhkan putusan serta merta untuk mencegah terjadinya kekeliruan atau putusan tersebut dapat dikalahkan melalui banding dan kasasi.

Dengan demikian pelaksanaan penjualan secara Lelang ini membutuhkan waktu dan biaya karena sulit untuk dilaksanakan sendiri oleh kreditur pemegang hak tanggungan. Pada saat ini Mahkamah Agung sesuai dengan pedoman pelaksanaan dan administrasi pengadilan memungkinkan hakim untuk melakukan putusan serta merta setelah mempertimbangkan secara seksama. Alasan-alasan sesuai dengan ketentuan yurisprudensi dan doktrin yang berlaku.³⁶

³⁶ Wawancara Pribadi Dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang, Pada Tanggal 19 Juni 2003

Dengan adanya kendala-kendala masalah-masalah pengosongan atas obyek hak tanggungan tersebut diatas biasanya pihak kreditur untuk melaksanakan eksekusi ketentuan Pasal 6 UUHT itu tidak dilaksanakan dan pihak kreditur lebih memilih dengan jalan pelaksanaan eksekusi melalui pengadilan atau meminta fiat dari pengadilan terlebih dahulu.

Salah satu lagi yang menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 (a) UUHT adalah bahwa salah satu syarat untuk mengajukan Lelang dikantor Lelang negara (KLN) sesuai dengan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 (a) UUHT yaitu harus dilengkapi surat persetujuan dari debitur mengenai pelaksanaan Lelang dan penutupan jumlah utang dan harga limit barang yang akan dilelang. Bahwa kedua syarat tersebut diatas oleh kreditur dianggap sangatlah sulit untuk memperoleh persetujuan dari debitur yang sudah macet.

Untuk pelaksanaan eksekusi Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 (a) UUHT adanya prinsip-prinsip kehati-hatian yaitu pertimbangan dari segi yuridisnya yaitu bahwa belum adanya peraturan pelaksanaan didalam Pasal 20 UUHT yang masih memakai peraturan Hukum Acara Perdata (Pasal 14 ayat 2 dan 3) sedangkan pertimbangan dari segi non yuridis kurang memenuhi rasa keadilan karena pelaksanaan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tersebut tanpa perlu mendapat persetujuan dari debitur. Mengenai penetapan jumlah utang dan limit barang yang akan dilelang.

UUHT sebagai suatu perangkat perundang-undangan yang mengatur lembaga jaminan hak tanggungan ternyata masih banyak mengandung kelemahan/kekurangan terutama dalam hal pelaksanaan eksekusinya yakni belum

ada perangkat peraturan pelaksanaan. Hal ini yang akan dikuatirkan menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Permasalahan yang mungkin timbul diantaranya adalah penjualan obyek hak tanggungan dilakukan pemegang hak tanggungan tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri asalkan diperjanjikan sebelumnya,

Namun berdasarkan SEMA RI Nomor 3 tahun 1978 masih diharuskan pemeriksaan oleh Pengadilan karena hakim dilarang menjatuhkan putusan serta merta dan masalah pengosongan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi biasanya melalui pengadilan hal ini merupakan ketentuan yang menghambat asas bahwa eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaannya.³⁷

Dalam Pasal 11 ayat 2a UUHT tidak ada ketentuan mengenai siapa yang berhak menuntut pengosongan persil jaminan dari penyewa apabila ada pelanggaran terhadap janji sewa, dalam Pasal 1185 KUH Perdata yang redaksinya mirip dengan Pasal 11 ayat 2a, dikatakan bahwa "...janji yang demikian (maksudnya janji sewa) ...juga dapat dimajukan terhadap sipenyewa oleh siberpiutang" Disini jelas bahwa yang bisa melaksanakan hak itu adalah kreditur pemegang hipotik atau sekarang hak tanggungan yang telah memperjanjikan janji sewa. Sesuai dengan prinsip janji sewa diadakan demi kepentingan kreditur.³⁸

Dulu ketika masih berlaku hipotik untuk jaminan persil dianut pendapat bahwa pembeli dalam lelang yang membeli persil jaminan mengoper hak-hak

³⁷ Wawancara Pribadi Dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang, Pada tanggal 19 juni 2003

³⁸ Artikel Anggota Komisi Hukum Nasional, Page 3 of 7

pemilik atas persil yang bersangkutan dan bukan hak-hak kreditur kecuali kreditur pemegang hipotik secara khusus mengoperkan hak-haknya kepada pembeli.

Karena pembeli mengoper hak-hak pemilik dan pemilik sebagai pihak yang menyewakan dan yang menyewakan terikat kepada perjanjian sewa menyewa yang ia tutup sendiri dengan penyewanya maka pembeli sebagai orang yang mengoper hak-hak pemilik persil jaminan yang menyewakan juga tidak berhak untuk menuntut pengosongan dari penyewa. Ia bisa menuntut pengosongan kalau kreditur mengoperkan hak-hak yang dipunyainya atas persil jaminan kepada pembeli. Dalam hal demikian maka selanjutnya tuntutan pengosongan persil jaminan oleh pembeli didasarkan atas hak yang diopernya dari kreditur bukan dari pemilik.

Jadi yang berhak mengajukan tuntutan dengan mendasarkan pada janji sewa hanya kreditur pemegang hak tanggungan yang memperjanjikan itu maka sudah jelas pihak ketiga tidak bisa menuntut pembatalan perjanjian sewa menyewa dan ganti rugi kepada pemilik atas dasar adanya janji sewa tersebut dan pendaftarannya. Baginya penyewa pada dasarnya perjanjian sewa menyewa yang ditutup olehnya dengan pemilik mengikatkan dirinya.

Dalam prakteknya pemegang hak tanggungan berhak untuk menganggap perjanjian sewa yang ditutup sesudah diperjanjikan janji sewa oleh pemilik dengan pihak ketiga secara bertentangan dengan janji sewa seperti tidak ada adalah logis karena memang untuk itulah diadakan janji sewa.

Dengan pembelian persil jaminan dan pembayaran harga pembelian oleh pihak ketiga pembeli kepada kreditur sebagai pelunasan tagihan kreditur atas hutang debitur maka perjanjian hutang piutang atau kreditnya antara kreditur dan

debitur menjadi lunas dan hapus dengan konsekuensinya perjanjian penjaminannya sebagai perjanjian yang accesoir pada perjanjian pokoknya turut hapus lalu bagaimana pihak ketiga pembeli bisa menuntut pengosongan persil dari pihak ketiga penyewa, contoh :

Sementara kredit berjalan B pemberi jaminan (pemilik persil jaminan,x secara bertentangan dengan janji sewa telah menyewakan persil X pada C

Karena B wanprestasi maka A melaksanakan eksekusi dan dalam lelang dimenangkan oleh D. D sebagai pembeli dalam lelang membayarkan uang pembelian itu kepada A, kreditur yang diterima oleh A sebagai pelunasan hutang B (katakan jumlah mencukupi untuk melunasi hutang B). Dengan pembayaran seperti itu maka hutang B lunas dengan konsekuensinya perikatan A-B menjadi lunas. Karena perjanjian penjaminannya (Hak Tanggungan) accesoir pada perikatan pokoknya (A-B), maka dengan hapusnya perikatan pokoknya (A-B), atas dasar pelunasan tersebut diatas, maka perikatan jaminannya juga hapus.

Yang perlu diperhatikan adalah bahwa dalam peristiwa tersebut diatas kreditur pemegang hak tanggungan pada waktu melaksanakan eksekusi belum atau tidak menyatakan menggunakan haknya berdasarkan janji sewa.

Karena yang memperjanjikan janji sewa adalah kreditur pemegang hak tanggungan, maka pihak ketiga penyewa tidak bisa menggunakan janji sewa tersebut untuk menuntut pembatalan dari pihak pemilik (pemberi hak tanggungan), jadi yang dimaksud pihak ketiga disini bukanlah penyewa tetapi pihak ketiga yang telah mengoper persil jaminan dalam suatu eksekusi.

Dalam peristiwa tersebut diatas pembeli harus menghormati hak penyewa, agar pembeli bisa menggunakan janji sewa yang diadakan oleh kreditur

pemegang hak tanggungan. untuk keuntungan dirinya maka kreditur sebelum eksekusi harus menyatakan menggunakan haknya seperti itu, atau paling tidak minta agar dimuat dalam syarat-syarat lelang.³⁹

Dalam prakteknya pembeli tanah dimaksud berhak menegur siapapun yang mengganggu kenyamanannya karena sewa menyewa tanah tersebut hanya melibatkan penyewa dengan debitur pemilik tanah, sedangkan undang-undang melindungi pembeli tanah dari hasil eksekusi hak tanggungan

Karena perlu diingat bahwa ada kemungkinan kreditur sama sekali tidak memperdulikan mengenai adanya penyewa yang hak sewanya didasarkan atas perjanjian yang bertentangan dengan janji sewa yaitu kalau dalam keadaan disewapun hasil eksekusinya masih cukup besar untuk menutup tagihannya.

Dengan demikian kreditur disamping harus memperjanjikan janji sewa juga harus menyatakan menggunakan haknya atas dasar janji sewa agar hak penyewa yang secara bertentangan dengan janji sewa telah menutup perjanjian sewa menyewanya dengan pemilik. dengan begitu pemegang hak tanggungan menjual persil jaminan dalam keadaan seperti yuridis seharusnya barang itu berada yaitu tanpa beban apa-apa antara lain tanpa adanya penyewa.

Penulis mengambil kesimpulan agar dalam peristiwa ini kepada pembeli diberikan hak yang mandiri untuk menganggap perjanjian sewa yang dengan bertentangan dengan dan dibuat sesudah janji sewa diadakan seperti tidak ada dengan alasan karena ia seharusnya memperoleh persil tersebut dalam keadaan yang sama seperti pada waktu hak tanggungan dipasang.

³⁹ Wawancara Pribadi dengan Hakim Pengadilan Negeri Palembang, Tanggal 19 juni 2003

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Akibat Hukumnya Apabila Debitur Hanya Melanggar Janji Sewa Dalam Akta Hak Tanggungan Namun Tetap Membayar Hutangnya Pada Kreditur.

Apabila debitur hanya melanggar janji sewa yang terdapat dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur akibat hukumnya adalah : Kalau setelah pelanggaran janji sewa itu debitur masih tetap memenuhi kewajiban-kewajiban dengan baik terhadap kreditur maka kreditur tentunya belum melihat adanya keperluan untuk mempermasalahkan pelanggaran itu. karena setiap pemasukan uang kedalam kantung pemberi jaminan yang umumnya adalah debitur dapat diharapkan akan lebih memperlancar usaha pengembalian hutangnya, sedangkan pelanggaran itu sendiri nanti pada waktunya kalau ia mempunyai kepentingan dapat saja dengan sikap seakan-akan ia baru tahu ada pelanggaran itu dituntut pembatalannya dan perjanjian sewa menyewanya batal demi hukum.

2. Akibat Hukumnya Apabila Tanah Yang Dijadikan Jaminan Yang Akan DiEksekusi Ternyata Telah Disewakan Pada Pihak Ketiga.

Dalam prakteknya pembeli tanah dimaksud berhak menegur siapaun yang mengganggu kenyamanannya karena sewa menyewa tanah

tersebut hanya melibatkan penyewa dengan debitur pemilik tanah, sedangkan undang-undang melindungi pembeli tanah dari hasil eksekusi hak tanggungan

Karena perlu diingat bahwa ada kemungkinan kreditur sama sekali tidak memperdulikan mengenai adanya penyewa yang hak sewanya didasarkan atas perjanjian yang bertentangan dengan janji sewa yaitu kalau dalam keadaan disewapun hasil eksekusinya masih cukup besar untuk menutup tagihannya.

Dengan demikian kreditur disamping harus memperjanjikan janji sewa juga harus menyatakan menggunakan haknya atas dasar janji sewa agar hak penyewa yang secara bertentangan dengan janji sewa telah menutup perjanjian sewa menyewanya dengan pemilik. dengan begitu pemegang hak tanggungan menjual persil jaminan dalam keadaan seperti yuridis seharusnya barang itu berada yaitu tanpa beban apa-apa antara lain tanpa adanya penyewa.

B. Saran

Bisnis Perbankan merupakan bisnis yang penuh dengan resiko, sehingga kemungkinan debitur wanprestasi selalu ada, maka dari itu untuk mengantisipasi hal tersebut dalam menyalurkan kredit bank mengharuskan debitur untuk menyerahkan jaminan atau agunan yang layak sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi maka agunan tersebut akan dieksekusi melalui instansi yang berwenang, dan untuk itu APHT merupakan suatu perjanjian

yang bersifat mengikat antara debitur dan kreditur, sehingga apabila terjadi wanprestasi atas perjanjian tersebut (dalam hal ini melanggar janji sewa yang terdapat dalam APHT) oleh debitur maka pihak kreditur dapat melakukan pembatalan atas perjanjian kreditnya secara sepihak

Dan untuk pihak ketiga selaku penyewa disarankan sebelum menyewa persil bangunan agar terlebih dahulu mengecek pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat apakah tanah atau persil bangunan yang akan disewa diikat oleh hak tanggungan atau tidak sehingga apabila terjadi eksekusi tidak ada pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

Boedi Harsono, Segi-segi yuridis UUHT, makalah pada seminar nasional, UUHT

Krakatau Convention Hall Hotel Horison taman Impian Jaya Ancol

Iganatius Ridwan Widya Dharma, SH, MS, PHD, Hukum Perbankan, CV. Ananta

Semarang, 1995

J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Jilid I Penerbit PT. Citra

Aditya Bakti, 1993

Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Jilid II Penerbit PT. Citra

Aditya Bakti, 1996

Joni Emirzon, SH, Hukum Perbankan Indonesia, Kelompok Hukum Dan Bisnis Fakultas

Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang 1998

Kashadi Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, Badan Penerbit UNDIP

Semarang, 1998

Kartono, Hak-Hak Jaminan kredit, Pradnya Paramita, Jakarta 1997

Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU Medan, Persiapan Pelaksanaan

Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (hasil Seminar), PT.

Citra Aditya Bakti Bandung, 1996

Mgs Eddy Putra Tju'Aman, SH, Kredit Perbankan, Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty

Yogyakarta 1995

Rachmadi Usman, Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta 1999

Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum Dan Masyarakat, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990

Sutardjo, Propek penjualan barang-barang agunan sehubungan dengan UUHT (disampaikan pada seminar sehari tentang manfaat peluang dan tantangan balai Lelang dalam dunia usaha), Jakarta 6 November 1996

ST.Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT), Penerbit Alumni Bandung 1999

Soerjono Soekanto Dan Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta 1985

Tan Thong Kie, Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta 2000

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

C. Surat Kabar,Harian,Majalah

News letter Kajian Hukum Ekonomi Dan Bisnis No. 24 September 2000

News Letter Kajian Hukum Ekonomi Dan Bisnis No.26/VII/September 1996

Majalah Triwulan Ikatan Notaris Indonesia,Media Notariat Edisi Jan-Maret RUU-
PT.Perubahan Total atau Cukup Amandemen? 2002

Penanganan Kredit Macet (BUPLN dan Pengadilan),PT. BNI Persero Tbk,1999

D. Situs Internet

www.yoogee.com (Artikel Anggota Komisi Hukum Nasional)

RINGKASAN

Dalam UU No.10/1998 Pengertian Bank terdapat pada Pasal 1 butir 2 sedangkan UU No.7/1992 pada butir 1. Adapun pengertian bank dalam Pasal 1 butir 2 UU No.10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut :

“Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan,dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dan bank.”

Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak,kemampuan,modal agunan dan prospek usaha dari debitur,yang dapat digunakan sebagai pelunasan hutang bila debitur wanprestasi.

Debitur yang datang ke bank untuk memperoleh kredit,tentu bank tidak langsung memberikan kreditnya begitu saja,Bank memerlukan informasi tentang data-data yang dimiliki calon penerima kredit (debitur),bidang usahanya,jumlah permohonan kredit,tujuan kredit,barang jaminan yang dapat diagunkan dan lain-lain.

Salah satu bentuk jaminan yang populer adalah agunan dalam dunia perbankan nasional adalah hak atas tanah. Sebab selain memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi ,terdapat kecendrungan bahwa harga tanah setiap tahunnya meningkat.

Apabila debitur hanya melanggar janji sewa yang terdapat dalam akta hak tanggungan namun tetap membayar hutangnya pada kreditur akibat hukumnya adalah : Kalau setelah pelanggaran janji sewa itu debitur masih tetap memenuhi kewajiban-kewajiban dengan baik terhadap kreditur maka kreditur tentunya belum mlihat adanya

keperluan untuk memperlancar usaha pengembalian hutangnya, sedangkan pelanggaran itu sendiri nanti pada waktunya kalau ia mempunyai kepentingan dapat saja dengan sikap seakan-akan ia baru tahu ada pelanggaran itu dituntut pembatalannya dan perjanjian sewa menyewanya batal demi hukum

Dalam prakteknya pembeli tanah dimaksud berhak menegur siapaun yang mengganggu kenyamanannya karena sewa menyewa tanah tersebut hanya melibatkan penyewa dengan debitur pemilik tanah, sedangkan undang-undang melindungi pembeli tanah dari hasil eksekusi hak tanggungan

Karena perlu diingat bahwa ada kemungkinan kreditur sama sekali tidak memperdulikan mengenai adanya penyewa yang hak sewanya didasarkan atas perjanjian yang bertentangan dengan janji sewa yaitu kalau dalam keadaan disewapun hasil eksekusinya masih cukup besar untuk menutup tagihannya.

Dengan demikian kreditur disamping harus memperjanjikan janji sewa juga harus menyatakan menggunakan haknya atas dasar janji sewa agar hak penyewa yang secara bertentangan dengan janji sewa telah menutup perjanjian sewa menyewanya dengan pemilik. dengan begitu pemegang hak tanggungan menjual persil jaminan dalam keadaan seperti yuridis seharusnya barang itu berada yaitu tanpa beban apa-apa antara lain tanpa adanya penyewa.

Bisnis Perbankan merupakan bisnis yang penuh dengan resiko, sehingga kemungkinan debitur wanprestasi selalu ada, maka dari itu untuk mengantisipasi hal tersebut dalam menyalurkan kredit bank mengharuskan debitur untuk menyerahkan

jaminan atau agunan yang layak sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi maka agunan tersebut akan dieksekusi melalui instansi yang berwenang, dan untuk itu APHT merupakan suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara debitur dan kreditur, sehingga apabila terjadi wanprestasi atas perjanjian tersebut (dalam hal ini melanggar janji sewa yang terdapat dalam APHT) oleh debitur maka pihak kreditur dapat melakukan pembatalan atas perjanjian kreditnya secara sepihak.

Dan untuk pihak ketiga selaku penyewa disarankan sebelum menyewa persil bangunan agar terlebih dahulu mengecek pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat apakah tanah atau persil bangunan yang akan disewa diikat oleh hak tanggungan atau tidak sehingga apabila terjadi eksekusi tidak ada pihak yang dirugikan.